

STATUSBOG

A/B HYRDEVANGEN

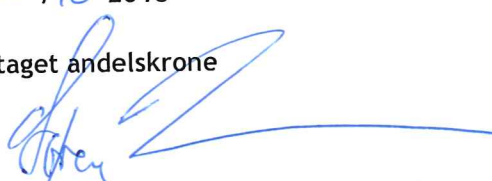
ÅRSRAPPORT

2012/13

17. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 22 / 10 2013

Vedtaget andelskrone



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli - 30. juni	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-19
Andelskroneberegning.....	19
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. juli - 30. juni.....	20

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Hyrdevangen Hyrdevangen 46-54 og Utterslevvej 11-17 2400 København NV Ejendom: Matr.nr. 631 Utterslev, København CVR-nr.: 19 97 99 70 Stiftet: 28. april 1997 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Michael Laursen, formand Lisann Hansen Carsten Riis Tonny Rusbjerg Jonna Frederiksen
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
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2012/13 for A/B Hyrdevangen.

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. 30. juni 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. oktober 2013

Administrator:

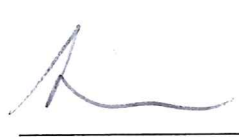


Birgit Kornum
By & Bolig Administration A/S

Bestyrelse:



Michael Laursen
Formand



Lisann Hansen



Carsten Riis



Tonny Rusbjerg



Jonna Frederiksen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til andelshaverne i A/B Hyrdevangen

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Hyrdevangen for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Revisionen har ikke omfattet den supplerende beretning på side 20, 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 fejl-information, 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. 30. juni 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 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 4. oktober 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Steen Klit Andersen

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 Hyrdevangen 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.....	239	17.814,00		
Udlejede lejligheder.....	37	2.960,00		
Erhvervslejligheder.....	2	449,00		
	278	21.223,00		
Grundareal i m ²		15.638,00		
			kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
Nøgletal			andel	total
Offentlig ejendomsvurdering.....	12.799	10.743		
Valuarvurdering.....	14.388	12.077		
Anskaffelsessum (kostpris).....	7.427	6.234		
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	8.341			
Foreslået andelsværdi.....	6.499			
Reserver uden for andelsværdi.....	365			
				kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....				619
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m ² udlejet bolig.....				599
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. m ² erhverv.....				640
Omkostninger m.v. i %				
Vedligeholdelsesomkostninger.....				17%
Øvrige omkostninger.....				16%
Finansielle poster, netto.....				54%
Afdrag.....				13%
				100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....				79%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2008/09 = index 100).....	111	108	105	103	100
Antal resterende lejelejligheder.....	37	41	44	47	49
Andelskrone.....	32,50	32,99	35,63	34,70	38,18
Vedtaget på generalforsamlingen.....		32,99	34,70	34,70	37,00

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Hyrdevangen 46-54 og Utterslevvej 11-17, 2400 København NV.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af låneomkostninger og kurstab i forbindelse med låneomlægning for tkr. 3.491.

Der er i balancen hensat kr. 6.500.000 til imødegåelse af den forventede vedligeholdelsesandel på vinduesprojektet.

Årets resultat anses under hensyntagen til ovenstående 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

Foreningen har efter regnskabsårets afslutning færdiggjort vinduesprojektet, som er finansieret ved kreditforeningslån og egenfinansiering, der er herudover ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Hyrdevangen for 2012/13 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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser 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.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer 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, 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. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

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 poster 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.

Andre materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi efter afskrivninger
Traktor.....	5 år	0%
Vaskeri.....	10 år	0%

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 og ændringer i dagsværdien af finansielle instrumenter (renteaftale) samt eventuelle indeksreguleringer af prioritetsgæld.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afledte finansielle instrumenter (renteaftale)

Renteaftale indregnes første gang i balancen til kostpris og værdiansættes efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Positive og negative dagsværdier af renteaftaler indgår i langfristede forpligtelser, idet de kan henføres til foreningens prioritetsgæld.

Ændring i dagsværdien af renteaftaler, der anvendes til rentesikring (afdækning) af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen under "Overført resultat".

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.

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførelse.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter § 14.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	Regnskab 2012/13 kr.	Regnskab 2011/12 tkr.	(ej revideret) Budget 2012/13 tkr.
Andelsboligafgift.....		11.021.767	10.519	10.972
Lejeindtægt.....	1	2.691.728	2.723	2.760
Salg af lejligheder.....	2	415.834	1.201	0
Andre indtægter.....	3	270.915	235	220
INDTÆGTER I ALT.....		14.400.244	14.678	13.952
Ejendomsskat og forsikringer.....	4	-1.730.962	-1.656	-1.739
Forbrugsafgifter.....	5	-1.735.571	-1.772	-1.826
Renholdelse/gårdmandsløn.....	6	-1.262.028	-1.066	-1.229
Reparationer og vedligeholdelse.....	7	-2.040.108	-1.995	-1.800
Maling og renovering af trappeopgange.....		-75.000	-938	0
Foreningsomkostninger.....	8	-751.545	-813	-820
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	14	-106.547	-110	-107
Afskrivning tidligere vaskeri.....	11	-130.609	0	0
Afskrivninger.....	11	-143.097	-106	-106
OMKOSTNINGER I ALT.....		7.975.467	8.456	7.627
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		6.424.777	6.222	6.325
Finansielle indtægter.....		18.888	74	30
Andre finansielle omkostninger.....	9	-3.491.633	-1	0
Prioritetsrenter.....	13	-3.103.720	-3.710	-3.270
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-6.576.465	-3.637	-3.240
RESULTAT FØR SKAT.....		-151.688	2.585	3.085
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		-151.688	2.585	3.085
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		1.625.563	1.445	1.509
Henlæggelse til vinduer.....		1.500.000	1.000	1.500
Overført resultat.....		-3.277.251	140	76
I ALT.....		-151.688	2.585	3.085

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Grunde og bygninger.....	10	256.300.000	255.000
Igangværende byggesager.....		13.964.114	262
Traktor.....	11	255.202	340
Vaskeri.....	11	936.751	131
Materielle anlægsaktiver.....		271.456.067	255.733
ANLÆGSAKTIVER.....		271.456.067	255.733
Tilgodehavende boligafgift/leje.....		88.736	0
Afdragsordninger.....		0	13
Mellemregning andelshavere.....		16.250	8
Diverse tilgodehavender.....		0	14
Forsikringssager.....		56.720	154
Periodeafgrænsningsposter.....		134.145	151
Tilgodehavender.....		295.851	340
Kassebeholdning.....		7.094	10
Indestående i pengeinstitut.....		1.434.725	4.100
Likvide beholdninger.....		1.441.819	4.110
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.737.670	4.450
AKTIVER.....		273.193.737	260.183

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Andelskapital.....		3.562.800	3.547
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		123.993.426	122.693
Overført resultat.....		-11.182.512	-5.843
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	12	116.373.714	120.397
Henlæggelse til vinduer.....		6.500.000	1.600
EGENKAPITAL.....		122.873.714	121.997
Prioritetsgæld.....	13	136.490.598	133.988
Forudbetalt leje og deposita.....		2.245.853	2.050
Indvendig vedligeholdelse.....	14	709.257	726
Langfristede gældsforpligtelser.....		139.445.708	136.764
Byggekredit, Nykredit.....		5.973.335	0
Forudbetalt boligafgift og leje.....		24.374	35
Skyldige omkostninger.....	15	4.096.665	384
Varmeregnskab.....		779.941	903
Antenneregnskab.....		0	100
Kortfristede gældsforpligtelser.....		10.874.315	1.422
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		150.320.023	138.186
PASSIVER.....		273.193.737	260.183
Eventualposter mv.	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Andelskroneberegning	18		

NOTER

	2012/13 kr.	2011/12 tkr.	Note
Lejeindtægt			1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	1.772.346	1.857	
Lejeindtægt, erhverv.....	733.503	775	
Lejeindtægt, garager, kælderrum og antenneplads.....	287.333	281	
Tomgangsleje.....	-101.454	-190	
	2.691.728	2.723	
Salg af lejligheder			2
Tillægsbeløb ved salg af lejligheder.....	545.940	1.476	
Indvendig vedligeholdelse.....	0	176	
Forbedringer, solgte lejligheder.....	2.209	7	
Vurderinger, solgte lejligheder.....	-15.000	-14	
Mangler, solgte lejligheder.....	0	-41	
Mægler ifm. salg.....	-5.175	-187	
Prisnedslag givet ifm. salg.....	-112.140	-227	
Løsøre, solgte lejligheder.....	0	11	
	415.834	1.201	
Andre indtægter			3
Leje festlokale.....	25.884	27	
Salg af persienner og altankasser m.v.....	2.400	17	
Vaskeriindtægter.....	234.668	224	
Istandsættelse genudlejning.....	-61.989	12	
Tab på debitorer, realiseret.....	-16.033	-45	
Fællesomkostninger, varme egne andele.....	-31.867	0	
Indbetalinger.....	805	0	
Antenneregnskab.....	117.047	0	
	270.915	235	
Ejendomsskat og forsikringer			4
Ejendomsskat.....	1.427.208	1.351	
Forsikringer.....	303.754	305	
	1.730.962	1.656	
Forbrugsafgifter			5
Vandafgift.....	750.858	862	
Elektricitet.....	457.145	415	
Renovation incl. affalds- og forbrændingsafgifter.....	527.568	495	
	1.735.571	1.772	

NOTER

	2012/13 kr.	2011/12 tkr.	Note
Renholdelse/gårdmandsløn			6
Rengøring, hovedrengøring og vinduespolering.....	321.000	307	
Vicevært, sociale udgifter og pension.....	852.418	817	
Lønsumsafgift.....	0	-151	
Containerliftleje.....	74.400	86	
Personaleudgifter, arbejdstøj m.v.....	8.397	6	
Diverse rengøringsartikler.....	5.403	1	
Arbejdsdage.....	410	0	
	1.262.028	1.066	
Reparationer og vedligeholdelse			7
Blikkenslager.....	100.499	74	
Tømrer og snedker.....	185.618	116	
Elektriker.....	248.873	96	
Maler.....	72.855	33	
Centralvarmeanlæg/ventilation/VVS.....	245.677	261	
Låseservice.....	100.109	6	
Vaskeriudgifter.....	135.257	155	
Murer.....	0	4	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	7.288	238	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	227.171	138	
Gartner.....	57.444	65	
Glarmester.....	0	53	
Skorstensfejer.....	2.175	2	
Kloak.....	38.474	39	
Porttelefoner.....	303.529	19	
Småanskaffelser.....	7.475	41	
Elevatorservice.....	151.025	427	
Fællesarealer.....	120.770	140	
Antenne.....	22.746	6	
Hærværk og graffiti.....	9.658	21	
Skadedyr.....	3.465	0	
Selskabslokaler.....	0	61	
	2.040.108	1.995	

NOTER

	2012/13 kr.	2011/12 tkr.	Note
Foreningsomkostninger			8
Administrationshonorar, By & Bolig Administration.....	452.524	443	
Revisionshonorar, BDO.....	46.250	46	
Honorar for deltagelse i generalforsamling.....	6.250	6	
Honorar for opstilling af regnskab.....	3.750	4	
Revisionshonorar vedrørende tidligere år BDO.....	0	8	
Valuarvurdering.....	20.075	20	
Honorar, varmeregnskab.....	77.260	119	
Kontorudgifter m.v.....	9.400	24	
PBS og Dataløn.....	23.195	23	
Generalforsamling, bestyrelsesmøder og andre møder.....	24.700	23	
Telefongodtgørelser m.v., bestyrelse.....	25.900	19	
Telefonudgifter og alarm, elevator/kontor.....	36.914	34	
Fester m.v.....	7.671	33	
Porto og gebyrer.....	16.067	9	
Transport.....	1.589	2	
	751.545	813	
Andre finansielle omkostninger			9
Låneomkostninger og kurstab.....	3.491.426	0	
Kreditorrenter.....	207	1	
	3.491.633	1	
Grunde og bygninger			10
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2012.....		132.306.574	
Tilgang.....		0	
Afgang.....		0	
Kostpris 30. juni 2013.....		132.306.574	
Opskrivninger 1. juli 2012.....		122.693.426	
Årets opskrivninger.....		1.300.000	
Opskrivninger 30. juni 2013.....		123.993.426	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2013.....		256.300.000	

NOTER

Materielle anlægsaktiver

Note

11

	Vaskeri	Traktor
Kostpris 1. juli 2012.....	203.799	425.338
Tilgang.....	994.780	0
Afgang.....	-203.799	0
Kostpris 30. juni 2013.....	994.780	425.338
Afskrivninger 1. juli 2012.....	73.190	85.068
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-73.190	0
Årets afskrivninger	58.029	85.068
Afskrivninger 30. juni 2013.....	58.029	170.136
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2013.....	936.751	255.202

Egenkapital

12

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2012.....	3.546.600	122.693.426	-5.842.713	120.397.313
Forslag til årets resultatdisponering.....			-3.277.251	-3.277.251
Tilgang andelskapital.....	16.200			16.200
Afdrag på prioritetsgæld.....			1.625.563	1.625.563
Opskrivning af foreningens ejendom.....		1.300.000		1.300.000
Regulering af renteaftale.....			-288.111	-288.111
Hensat til anslået vedligeholdelsesandel vinduesprojekt.....			-3.400.000	-3.400.000
Egenkapital 30. juni 2013.....	3.562.800	123.993.426	11.182.512	116.373.714

NOTER

Note

Prioritetsgæld

13

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit var.....	60.000.000	60.000.000	0	532.680	60.000.000	60.000.000
Renteloft.....		-9.703.625		343.491	-9.360.134	-9.360.134
Regulering, renteaftale.....		1.758.690			2.046.801	2.046.801
Kontantlån 4,4%..	84.425.000	81.932.523	746.494	1.971.563	0	0
Kontantlån 3,5%..	84.683.000	0	879.069	1.715.513	83.803.931	84.396.383
Offentligt tilskud.				-1.459.527		
		133.987.588	1.625.563	3.103.720	136.490.598	137.083.050

Obligationslånet fra Nykredit på tkr. 60.000 er et stående lån med en restløbetid på 28,25 år med en variabel, aktuel rente på 1,05 %. Rente tilpasses kvartalsvis. Foreningen har indgået en renteloftaftale på prioritetslånet med hovedstol på tkr. 60.000. Renteloftet er fastsat til 4,50 %. Aftalen har udløb 30. september 2040.

Lån 2, kontantlån fra Nykredit på opr. tkr. 84.425 er indfriet pr. 1. januar 2013 og omlagt til fastforrentet lån.

Lån 3, kontantlån fra Nykredit på tkr. 84.683. Lånet har en fast rente på 3,6148% med en restløbetid på 27,75 år.

	2013 kr.	2012 tkr.	Note
Indvendig vedligeholdelse			14
Saldo 1. juli.....	726.610	825	
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	106.547	110	
	833.157	935	
Anvendt.....	-123.900	-33	
Indtægtsført ved salg af lejlighed.....	0	-176	
	-123.900	-209	
Indvendig vedligeholdelse i alt.....	709.257	726	

NOTER

	2013 kr.	2012 tkr.	Note
Skyldige omkostninger			15
BDO.....	56.000	57	
A-skat, AM-bidrag og ATP.....	20.865	20	
Feriepengeforpligtelse.....	114.380	110	
Skyldig pension.....	12.638	0	
Combi, rengøring.....	22.956	21	
Brandts VVS ApS.....	38.500	58	
Bravida.....	1.246	2	
Diverse omkostninger.....	19.557	0	
Orbicon.....	125.000	0	
Flemming Carlsen ApS.....	22.763	0	
Skou Gruppen A/S.....	3.523.231	0	
Peteknik ApS.....	120.000	12	
Mellemregning, administrator.....	19.416	0	
Mellemregning, andelshavere.....	113	0	
Carl Ras.....	0	2	
Helsinge Maskinforretning.....	0	3	
Sweco Architects.....	0	19	
All Remove Danmark.....	0	5	
Elektrometer.....	0	16	
Skibby Jensen Smedie A/S.....	0	18	
JJ-Jukebokse.....	0	1	
BB Gulve.....	0	8	
Jpelåseteknik ApS.....	0	1	
MasterTjek.....	0	29	
BWT HOS ApS.....	0	2	
	4.096.665	384	

Eventualposter mv.

16

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

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

17

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 3.700.000 til sikkerhed for gæld til Nykredit Bank.

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. 116.373.714

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 10).....	132.306.575
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	256.300.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	228.000.000

Ejendommen blev d. 11. september 2013 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Valuaren til en kontant handelspris på kr. 256.300.000, pr. 30. juni 2013.

Det er blevet oplyst, at når vinduesprojektet er afsluttet kan det forventes at en ny valuarvurdering vil udgøre kr. 277.400.000.

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 **handelsværdien som udlejningsejendom** kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 30. juni 2013.....		116.373.714
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	256.300.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>256.300.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	137.083.050	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>136.490.598</u>	-592.452
Foreningens formue pr. 30. juni 2013.....		115.781.262

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:

$$\frac{115.781.262 \times \text{andelsindskud}}{3.562.800}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 32,50. Andelsindskuddet udgør kr. 200 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 LIKVIDITETSBUDET 1. JULI - 30. JUNI

	(ej revideret)	
	Budget	Regnskab
	2013/14	2012/13
	kr.	kr.
Andelsboligafgift.....	11.352.000	11.021.767
Lejeindtægt.....	2.678.000	2.691.728
Andre indtægter.....	250.000	686.749
Indtægter i alt.....	14.280.000	14.400.244
Ejendomsskat.....	-1.512.000	-1.427.208
Renovation incl. affalds- og forbrændingsafgifter.....	-566.000	-527.568
Vandafgift.....	-788.000	-750.858
Elektricitet.....	-480.000	-457.145
Forsikringer.....	-305.000	-303.754
Rengøring, hovedrengøring og vinduespolering.....	-336.000	-335.210
Vicevært, sociale udgifter og pension.....	-860.000	-852.418
Containerliftleje.....	-80.000	-74.400
Reparationer og vedligeholdelse.....	-1.800.000	-2.115.107
Administrationshonorar, By & Bolig Administration.....	-457.000	-452.524
Valuarvurdering.....	-21.000	-20.075
Revisionshonorar, BDO.....	-47.000	-46.250
Honorar for opstilling af regnskab.....	-4.000	-3.750
Honorar for deltagelse i generalforsamling.....	-7.000	-6.250
Honorar, varmeregnskab.....	-34.000	-77.260
Generalforsamling, bestyrelsesmøder og andre møder.....	-25.000	-24.700
Fester m.v.....	-10.000	-7.671
Telefonudgifter og alarm, elevator/kontor.....	-38.000	-36.914
Telefongodtgørelser m.v., bestyrelse.....	-26.000	-25.900
Øvrige foreningsomkostninger.....	-51.000	-50.252
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-107.000	-106.547
Afskrivning tidligere vaskeri.....	0	-130.609
Afskrivninger.....	-185.000	-143.097
Finansielle poster.....	30.000	18.681
Låneomkostninger og kurstab.....	0	-3.491.426
Prioritetsrenter.....	-2.855.000	-3.103.720
Udgifter i alt.....	10.564.000	14.551.932
ÅRETS RESULTAT.....	3.716.000	-151.688
Afdrag på prioritetsgæld.....	-1.816.000	-1.625.563
Henlæggelse til vinduer.....	-1.500.000	-1.500.000
Nettoresultat.....	400.000	-3.277.251
Andre likviditetspåvirkninger		
Afskrivninger.....	185.000	
Præmie renteloft.....	344.000	
Henlæggelse til vinduer.....	1.500.000	
Likvid beholdning, primo.....	-9.136.645	
Likvid beholdning, ultimo.....	-6.707.645	