



Andelsboligforeningen Filipsgården, Amager

Højdevej 38 - 52 m. fl.. Sundbyøster

Årsrapport for perioden 1. januar - 31. december 2013

(35. regnskabsår)

Administrator:

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B, 1264 København K
Telefon: 33 13 78 00

	<u>Side</u>
Bestyrelsens påtegning	2
Revisionspåtegning	3
Anvendte regnskabsprincipper	4 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Noter	10 - 18

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2013 for Andelsboligforeningen Filipsgården, Amager.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 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.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. februar 2014

Administration:

I bestyrelsen:

Godkendt på den ordinære generalforsamling den 20/3 2014.

Som dirigent:

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Filipsgården, Amager.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Filipsgården, Amager for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale regnskabsstandarder 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens 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, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger 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 resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

København, den 27. februar 2014.

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer

Søren Tholle

Statsaut. revisor

GENERELT

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Filipsgården, Amager er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

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

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11. krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSE

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Det i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Foreningens boligafgift/lejeindtægt er periodiseret til regnskabsårets 12 måneder og indgår i resultatopgørelsen..

Øvrige indtægter, f.eks. vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Den del af de hos lejeme opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og laneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at betale prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivning, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån m.v.)

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.: 5-10 år.

Tilgodehavender

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

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavende modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets 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. I henhold til vedtægterne indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

Prioritetsgæld.

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgæld, der opgøres som det oprindelige modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelse til udskudt skat.

Bestyrelsen har til hensigt, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførelse.

ØVRIGE NOTER**Nøgleoplysninger**

De i note 20 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi

Andelskroneværdi

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5 stk. 2 pkt. c.(offentlig vurdering).

Note	2013 Budget Ej revideret	2013 Regnskab	2012 Regnskab
<u>Indtægter</u>			
1 Boligafgift	3.046.551	3.046.551	3.042.187
2 Lejeindtægter	118.608	56.709	104.586
3 Vaskeri, overskud excl. afskrivninger	-	-	-
	<u>3.165.159</u>	<u>3.103.260</u>	<u>3.146.773</u>
<u>Omkostninger</u>			
<u>Ejendomsudgifter:</u>			
4 Udvendig vedligeholdelse	450.000	889.185	980.605
Hensættelse indvendig vedligeholdelse, lejere	5.108	5.108	5.422
3 Vaskeri, underskud excl. afskrivninger	41.620	69.652	44.769
Elektricitet	68.500	47.101	67.890
5 Forsikringer og abonnementer	122.363	123.245	118.295
Renovation	228.694	228.694	203.192
Ejendomskatter	276.165	276.165	258.097
Vicevært, renholdelse m.m.	400.000	385.984	375.389
Ejendomsudgifter i alt	<u>1.592.450</u>	<u>2.025.134</u>	<u>2.053.659</u>
<u>Administrationsudgifter:</u>			
Administration	200.510	200.510	194.670
Revision og regnskabsmæssig assistance	52.000	55.125	52.000
Vand- og varmeregnskab	33.000	32.300	32.006
6 Foreningsudgifter	40.000	66.919	43.976
Porto, gebyrer	30.000	18.168	22.327
Afskrivninger	65.374	88.124	69.972
Administrationsudgifter i alt	<u>420.884</u>	<u>461.146</u>	<u>414.951</u>
Resultat før finansielle poster	1.151.825	616.980	678.163
7 Finansielle indtægter	60.000	66.168	107.963
8 Finansielle omkostninger	-380.968	-379.136	-424.453
Resultat før skat	830.857	304.012	361.673
Beregnet foreningsskat	-	-	-
Årets resultat	<u>830.857</u>	<u>304.012</u>	<u>361.673</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Betalte prioritetsafdrag	592.308	592.308	852.151
Overført til reserveret til vedligeholdelse ejendomme	390.363	390.363	389.802
Regnskabsmæssige afskrivninger	-65.374	-88.124	-69.972
Overført restandel af årets resultat	-86.440	-590.535	-810.308
Disponeret i alt	<u>830.857</u>	<u>304.012</u>	<u>361.673</u>

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
AKTIVER		
9 Ejendommen matr.nr. 3638, 3587 og 3588 Sundbyøster Købspris kr. 7.000.000 Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2012 kr. 129.000.000	17.203.288	17.203.288
10 Tekniske anlæg og maskiner	485.270	345.894
Anlægsaktiver i alt	17.688.558	17.549.182
11 Indestående Grundejernes Investeringsfond	131.983	128.271
12 Antenneregnskab	48.348	17.501
Internetregnskab	14.800	-
Vandregnskab 2012/13	2.110	-
Varme- og vandregnskab 2011/12	-	5.314
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	2.000	13.891
Restancer	7.773	47.794
Forudbetalte udgifter	10.838	4.915
Andre tilgodehavender	5.622	30.598
Tilgodehavender i alt	223.474	248.284
13 Likvide beholdninger	5.286.299	5.711.468
Omsætningsaktiver i alt	5.509.773	5.959.752
AKTIVER I ALT	23.198.331	23.508.934

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
PASSIVER		
14 Andelskapital	3.660.676	3.660.676
14 Overført resultat	7.679.324	7.765.675
	<u>11.340.000</u>	<u>11.426.351</u>
Andre reserver		
15 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	3.924.593	3.534.230
	<u>3.924.593</u>	<u>3.534.230</u>
Egenkapital		
	<u>15.264.593</u>	<u>14.960.581</u>
11 Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	131.983	128.271
Hensatte forpligtelser		
	<u>131.983</u>	<u>128.271</u>
16 Prioritetsgæld	7.317.116	7.909.424
Mellemregning andelshavere	-	-
Kontraktmæssig forudbetalt husleje og deposita	104.092	102.382
17 Indvendig vedligeholdelseskonto	83.108	78.000
Vandregnskab 2013/14:		
Indbetalt á conto vandbidrag fra brugere	229.511	
Betalt vandafgift	<u>187.323</u>	42.188
		34.679
Varmeregnskab 2013/14:		
Indbetalt á conto	678.550	
Køb af fjernvarmeudgifter m.m.	<u>546.070</u>	132.480
		134.989
Forudbetalt boligafgift og leje	-	4.924
Mellemregning med administrator	404	570
18 Diverse kreditorer	<u>122.367</u>	<u>155.114</u>
Gældsforpligtelser		
	<u>7.801.755</u>	<u>8.420.082</u>
PASSIVER I ALT		
	<u>23.198.331</u>	<u>23.508.934</u>
19 Andre noter		
20 Nøgletal		
21 Beregning af andelsværdi		

	2013	2012
Note 1 - Boligafgift		
Boligafgift beboelse	2.613.875	2.610.072
Boligafgift erhverv	42.313	42.313
Opkrævning til opsparing til vedligeholdelse	390.363	389.802
	<u>3.046.551</u>	<u>3.042.187</u>
Note 2 - Lejeindtægter		
Lejeindtægt, beboelse	48.055	96.899
Erhvervsleje	10.736	10.736
Heraf hensat, BRL § 18 b. Grundejernes Investeringsfond	-23.178	-22.860
Kælder- og loftsleje	21.096	19.811
	<u>56.709</u>	<u>104.586</u>
Note 3 - Vaskeri, underskud excl. afskrivninger		
Indtægter	40.199	39.995
Gas og el-forbrug	-37.384	-41.256
Service og reparationer	-61.460	-26.951
Vandafgift og varme	-11.007	-16.557
	<u>-69.652</u>	<u>-44.769</u>
Note 4 - Udvendig vedligeholdelse		
Teknisk bistand	-	83.856
VVS	431.546	111.970
Kloak	11.625	635.102
Reparation af tag	9.375	10.969
Murerarbejde	29.821	63.193
Malerarbejde	2.066	7.452
Elektriker	43.518	24.646
Porttelefon	5.041	8.106
Snedker og tømrer	23.866	14.296
Reparation af port	8.697	-
10stk. rottestop	60.123	-
Glarmester	1.313	-
Haveanlæg/gårданlæg	42.603	11.676
Omkodning af vaskekort	1.458	-
Låseservice	3.140	2.779
Småanskaffelser	43.432	6.560
Ombygning, Kastrupvej 52, st. tv.	177.669	-
Modregning § 18 b hensættelse	-6.108	-
	<u>889.185</u>	<u>980.605</u>

	2013	2012
Note 5 - Forsikringer og abonnemeter		
Bygningsforsikring	92.506	90.274
Glasforsikring	14.583	14.160
Arbejdsskadesforsikring	3.648	5.983
Falckabonnemeter	12.508	7.878
	<u>123.245</u>	<u>118.295</u>
Note 6 - Foreningsudgifter		
Bestyrelsesgodtgørelser	18.500	-
Telefongodtgørelse	-	14.800
Vand- og varmekonsum	9.923	10.476
Generalforsamling	700	2.694
Småanskaffelser	5.648	5.078
Gaver og blomster	700	700
Diverse	-	-
Kontorhold	10.487	6.045
Tab på tilgodehavender	14.923	-
Bestyrelsesmøder	6.038	4.183
	<u>66.919</u>	<u>43.976</u>
Note 7 - Finansielle indtægter		
Renteindtægter bank	66.168	85.785
Reservefondsudlodning	-	22.178
	<u>66.168</u>	<u>107.963</u>
Note 8 - Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	379.136	419.103
Låneomkostninger	-	5.350
Kreditorer	-	-
	<u>379.136</u>	<u>424.453</u>
Note 9 - Ejendommen matr.nr. 3638, 3587 og 3588 Sundbyøster		
Anskaffelsessum pr. 1. januar 2013	17.203.288	17.203.288
Anskaffelsessum pr. 31. december 2013	17.203.288	17.203.288

Ejendommen er indregnet til kostpris inklusiv købsomkostninger. Den offentlige vurdering udgør pr. 1. oktober 2012 kr. 129.000.000.00.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Note 10 - Tekniske anlæg og maskiner		
Anskaffelsessum pr. 1. januar 2013	861.973	816.735
Tilgang, fibernet	227.500	45.238
Afgang, fejmaskine	-25.000	-
Anskaffelsessum pr. 31. december 2013	<u>1.064.473</u>	<u>861.973</u>
Afskrivninger pr. 1. januar 2013	516.079	446.107
Afskrivninger på årets afgang	-25.000	-
Årets afskrivninger	<u>88.124</u>	<u>69.972</u>
Afskrivninger pr. 31. december 2013	<u>579.203</u>	<u>516.079</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2013	<u>485.270</u>	<u>345.894</u>

Note 11 - Bindingspligt Grundejernes Investeringsfond

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige indbetaling. Foreningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb.

Bindingspligten formindskes og indestående frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes/frigives ved et lejermåls overgang til andel.

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Note 12 - Antenneregnskab			
Saldo pr. 1. januar 2013		17.501	12.749
Udgifter	458.457		454.212
Indtægter	<u>-427.610</u>	<u>30.847</u>	<u>-449.460</u>
Saldo pr. 31. december 2013		<u>48.348</u>	<u>17.501</u>

Note 13 - Likvide beholdninger

Jyske Bank, driftskonto		1.470.003	1.955.784
Jyske Bank, aftalekonto		2.607.637	2.550.257
Nordea, driftskonto		1.204.918	1.204.499
Kassebeholdning, bestyrelse		2.299	751
Kassebeholdning, vicevært		<u>1.442</u>	<u>177</u>
		<u>5.286.299</u>	<u>5.711.468</u>

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Note 14 - Andelskapital		
Andelskapital pr. 1. januar 2013	3.660.676	3.629.220
Tilgang 2013	-	31.456
Saldo pr. 31. december 2013	<u>3.660.676</u>	<u>3.660.676</u>
Note 14 - Overført resultat		
Overførsel fra tidligere år	7.765.675	7.390.364
Tilgangsværdi nye andele	-	403.440
Regnskabsmæssige afskrivninger	-88.124	-69.972
Betalte prioritetsafdrag	592.308	852.151
Overførsel af årets resultat	-590.535	-810.308
	<u>7.679.324</u>	<u>7.765.675</u>
Egenkapital i alt	<u>11.340.000</u>	<u>11.426.351</u>
Note 15 - Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo pr. 1. januar 2013	3.534.230	3.144.428
Hensættelse til ekstra renoveringer jfr. generalforsamlingsbeslutning	390.363	389.802
	<u>3.924.593</u>	<u>3.534.230</u>
Anvendt til renovering	-	-
Saldo pr. 31. december 2013	<u>3.924.593</u>	<u>3.534.230</u>

Note 16 - Prioritetsgæld

	Rest- løbetid	Afdrag	Renter	Restgæld pr. 31/12 2013	Kursværdi pr. 31/12 2013
RKD, kontantlån. Pålydende rente 4% p.a., konvertibelt. Effektiv rente 4,2456% p.a. Opr. Kr. 1.367.000	10.5 år	65.208	43.508	879.710	890.378
NK, kontantlån. Pålydende rente 3% p.a., konvertibelt. Effektiv rente 3,8656% p.a. Opr. Kr. 2.956.000	udløbet	96.687	1.019	-	-
NK, kontantlån. Pålydende rente 4% p.a., konvertibelt. Effektiv rente 4,7760% p.a. Opr. Kr. 1.276.000	10.25 år	59.317	45.286	801.969	832.469
NK, kontantlån. Pålydende rente 4% p.a., konvertibelt. Effektiv rente 4,3100% p.a. Opr. Kr. 8.336.000	11.5 år	371.096	289.323	5.635.437	5.729.618
		<u>592.308</u>	<u>379.136</u>	<u>7.317.116</u>	<u>7.452.465</u>

	2013	2012
Note 17 - Indvendig vedligeholdelseskonto		
Saldo pr. 1. januar 2013	78.000	72.578
Regulering frasolgte lejligheder	-	-
	78.000	72.578
Hensat i 2013	5.108	5.422
Anvendt 2013	-	-
Saldo pr. 31. december 2013	<u>83.108</u>	<u>78.000</u>
Note 18 - Diverse kreditorer		
El- og gas. fjernvarme	6.120	6.903
Tilbageholdt A-skat m.m.	9.411	9.172
Indbetaling BRL § 18 b, Grundejernes Investeringsfond	17.070	22.860
Vedligeholdelse	30.674	61.143
Renholdelse	-	3.036
Revision 2011	55.125	52.000
Ovrige	3.967	-
	<u>122.367</u>	<u>155.114</u>

Note 19 - Andre noterKautions- og garantiforpligtelser

Foreningen har indgået garantiforpligtelser i henhold til § 5 i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber

Ejerpantebrev på kr. 1.500.000 beror hos administrator.

Hensættelser til fremtidig renovering m.v.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at hensætte t.kr. 19.650 til kursudsving samt eventuelt fald i ejendomsværdi

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994.

Andelsboligforeningens bestyrelse forventer ikke at lade det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer overgå til andelslejlighed. Eventuel ejendomsavancebeskatning er derfor ikke medregnet i årsregnskabet.

Hvis andelsboligforeningen imod forventningerne ophører med at drive erhvervs-mæssig virksomhed, påhviler der andelsboligforeningen en skatteforpligtelse, som vil reducere egenkapitalen og andelskronen.

Note 20 - Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Filipsgården anvendes m² som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsrapporten. Disse nøgleoplysninger følger her:

		BBR areal pr. 31/12	BBR areal pr. 31/12	BBR areal pr. 31/12
	antal:	2013 i m ²	2012 i m ²	2011 i m ²
B1	Andelsboliger	110	7082	7014
B2	Erhvervsandele	1	112	112
B3	Boliglejemaal	2	118	186
B4/B5	Erhvervs- og kælderlejemaal	19	262	262
		132	7574	7574

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien	X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften	X		
C3				

D1	Foreningens stiftelsesår	1979
D2	Ejendommens opførselsår	1934

	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?	X
E2	Hvis ja, beskrivelse: -	

	Anskaff.pris	Valuarvurdering	Off. vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X

	kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte	129.000.000
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	19.649.755
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	15

	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?	X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	X

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år.
H1	Boligafgift
H2	Erhvervslejeindtægter
H3	Boliglejeindtægter

	Forrige år	Sidste år	I år	
J	Årets overskud (for afdrag), gns. kr. pr. andels-m ²	131	50	42

	gns.kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi
K2	Gæld - omsætningsaktiver
K3	Teknisk andelsværdi

	Forrige år	Sidste år	I år	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns.kr. pr. m ²)	51	129	117
M2	Vedligeholdelse, genopretning/renovering			
M3	I alt	51	129	117

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	55%
---	--	-----

	Forrige år	Sidste år	I år	
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andels-m ²	116	118	82

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold.

Boligtype i henhold til beboeroversigt	Antal	Areal
Andelsboliger	111	7.191,90
Boliglejemål	2	118,80
Erhvervs- og kælderlejemål	19	289,70
	132	7.600,40

	kr. pr. m ² andel:	kr. pr. m ² i alt:
Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012 kr.	17.937	16.973
Valuarvurdering pr. 31. december 2013 kr.		
Anskaffelsessum pr. 31. december 2013 i.h.t. årsrapport kr.	2.392	2.263
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	318	302
Foreslået andelsværdi (m ² iht. beboeroversigt)	14.303	13.534
Reserver udenfor andelsværdi	2.732	2.585

	I henhold til BBR Gns. kr. pr. m ² pr. år.	I henhold til beboeroversigt Gns. kr. pr. m ² pr. år.
Boligafgift	369	369
Erhvervslejeindtægter	99	89
Boliglejeindtægter	804	799

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	26%
Øvrige omkostninger	47%
Finansielle poster netto	9%
Afdrag	18%
I alt	100%

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	98%
---	-----

Note 21 - Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdihensættelse i henhold til ABL § 5, stk. 2. litra c, (offentlig vurdering):

Kontantværdi pr. 1. oktober 2012 (offentlig vurdering)		<u>129.000.000</u>
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		11.340.000
Kontantværdi pr. 1. oktober 2012	129.000.000	
Bogført værdi ifølge balance pr. 31. december 2013		
Ejendommens anskaffelsessum	<u>-17.688.558</u>	<u>111.311.442</u>
		122.651.442
Prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld ifølge balance pr. 31. december 2013	7.317.116	
Kursværdi pr. 31. december 2013	<u>-7.452.465</u>	<u>-135.349</u>
		122.516.093
Hensættelse til kursudsving prioritetsgæld samt eventuelt fald i ejendomsværdi		<u>-19.649.755</u>
		<u>102.866.338</u>

Værdi pr. balancedagen udgør herefter i.h.t. ABL § 5, stk. 2, pkt. c:

Pr. m²: 102.866.338 : 7.191,90 m² = kr. 14.303.0824.

Den maksimale andelsværdi kunne være kr. 17.035,2887 pr. m².

Pr. 9/4 2013 var andelens værdi jfr. ordinær generalforsamling kr. 14.303,0824 pr. m². Bestyrelsen indstiller at m²-prisen med virkning fra generalforsamlingsdato den 20/3 2014. fastsættes til kr. 14.303,0824.

Foranstående oplysning om andelens værdi er udarbejdet på grundlag af administrators oplysninger.

I henhold til vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingsdatoen og frem til den efterfølgende ordinære generalforsamling.

Værdien skal dog nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny kontantvurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Ligeledes skal værdien reguleres såfremt kursværdien på prioritetsgælden ændres i et omfang, der medfører, at salgsværdien overstiger maksimalbestemmelserne i lovgivningen.

Det bemærkes at ovennævnte opgørelse af andelens værdi er opgjort uden fradrag af avanceskat, som efter p.t. gældende praksis, vil blive udløst ved salg af foreningens sidste lejemål, jfr. omtalen under eventualforpligtelser, note 19 i årsrapporten.

Note 21- Beregning af andelsværdi

<u>Antal</u>	<u>m² pr. lejlighed</u>	<u>2013 Andelsværdi</u>	<u>2012 Andelsværdi</u>
5	37,50	536.366	536.366
5	47,00	672.245	672.245
5	50,60	723.736	723.736
5	51,20	732.318	732.318
28	54,00	772.366	772.366
1	55,60	795.251	795.251
3	57,70	825.288	825.288
5	61,80	883.930	883.930
5	64,60	923.979	923.979
4	64,80	926.840	926.840
5	68,30	976.901	976.901
5	74,00	1.058.428	1.058.428
9	76,40	1.092.755	1.092.755
5	76,60	1.095.616	1.095.616
10	78,60	1.124.222	1.124.222
5	85,40	1.221.483	1.221.483
3	98,60	1.410.284	1.410.284
1	111,70	1.597.654	1.597.654
1	112,60	1.610.527	1.610.527
<u>1</u>	113,30	1.620.539	1.620.539
<u>111</u>			