

STATUSBOGEN

Andelsboligforeningen Filipsgården, Amager

Højdevej 38 - 52 m. fl., Sundbyøster

Årsrapport for perioden 1. januar - 31. december 2012

(34. 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

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Andelsboligforeningen Filipsgården, Amager.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.


Foreningens bestyrelse bekræfter samtidig, at alle indtægter og udgifter samt alle aktiver og passiver er medtaget i årsrapporten, og at der ikke findes andre kautions-, gælds- og garantiforpligtelser end de i årsrapporten anførte

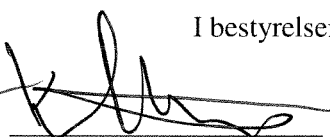
København, den 1. marts 2013

Administration:

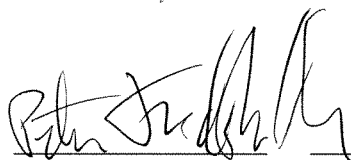


I bestyrelsen:









Godkendt på den ordinære generalforsamling den 9/4 2013.

Som dirigent:



Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Filipsgården, Amager.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Filipsgården, Amager for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort 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 handlinger 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 virksomhedens 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 vor 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.

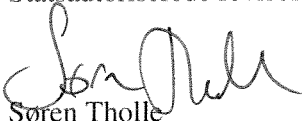
Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen Filipsgården, Amager har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 2012 medtaget det godkendte resultatbudget for 2012. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 1. marts 2013.

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer



Søren Tholle

Statsaut. revisor

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt i overensstemmelse med 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 oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber (andelsboligloven)§6, stk. 5.

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, uredigerede 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 lejerne 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 låneomkostninger 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 indeksslån 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 reserverede 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 fremførsel.

ØVRIGE NOTER**Andelskroneværdi**

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

Note	2012 Budget Ej revideret	2012 Regnskab	2011 Regnskab
<u>Indtægter</u>			
1 Boligafgift	3.023.175	3.042.187	3.020.369
2 Lejeindtægter	123.414	104.586	94.226
3 Vaskeri, overskud excl. afskrivninger	-	-	-
	<u>3.146.589</u>	<u>3.146.773</u>	<u>3.114.595</u>
<u>Omkostninger</u>			
<u>Ejendomsudgifter:</u>			
4 Udvendig vedligeholdelse	450.000	980.605	387.778
Hensættelse indvendig vedligeholdelse, lejere	5.422	5.422	7.405
3 Vaskeri, underskud excl. afskrivninger	-	44.769	21.233
El og gas	80.000	67.890	77.719
5 Forsikringer og abonnementer	110.000	118.295	98.327
Renovation	203.192	203.192	203.209
Ejendomskatter	258.097	258.097	247.459
Vicevært, renholdelse m.m.	390.000	375.389	334.031
Ejendomsudgifter i alt	<u>1.496.711</u>	<u>2.053.659</u>	<u>1.377.161</u>
<u>Administrationsudgifter:</u>			
Administration	194.670	194.670	189.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	52.000	52.000	51.000
Vand- og varmeregnskab	33.000	32.006	31.329
6 Foreningsudgifter	50.000	43.976	43.980
Porto, gebyrer	40.000	22.327	35.201
Afskrivninger	65.450	69.972	65.450
Administrationsudgifter i alt	<u>435.120</u>	<u>414.951</u>	<u>415.960</u>
Resultat før finansielle poster	1.214.758	678.163	1.321.474
7 Finansielle indtægter	60.000	107.963	62.446
8 Finansielle omkostninger	-421.956	-424.453	-450.948
Resultat før skat	852.802	361.673	932.972
Beregnet foreningsskat	-	-	-
Årets resultat	<u>852.802</u>	<u>361.673</u>	<u>932.972</u>
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Betalte prioritetsafdrag	861.183	852.151	826.850
Overført til reserveret til vedligeholdelse ejendomme	389.802	389.802	386.996
Regnskabsmæssige afskrivninger	-65.450	-69.972	-65.450
Overført restandel af årets resultat	-332.733	-810.308	-215.424
Disponeret i alt	<u>852.802</u>	<u>361.673</u>	<u>932.972</u>

Note	2012	2011
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	345.894	370.628
Anlægsaktiver i alt	<u>17.549.182</u>	<u>17.573.916</u>
11 Indestående Grundejernes Investeringsfond	128.271	119.566
12 Antenneregnskab	17.501	12.749
Vandregnskab 2012/13	-	3.422
Varme- og vandregnskab 2011/12	5.314	-
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	13.891	-
Restancer	47.794	22.278
Forudbetalte udgifter	4.915	18.376
Andre tilgodehavender	30.598	54.494
Tilgodehavender i alt	<u>248.284</u>	<u>230.885</u>
13 Likvide beholdninger	<u>5.711.468</u>	<u>6.131.924</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>5.959.752</u>	<u>6.362.809</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>23.508.934</u></u>	<u><u>23.936.725</u></u>

Note	2012	2011
PASSIVER		
14 Andelskapital	3.660.676	3.629.220
14 Overført resultat	7.765.675	7.390.364
	<u>11.426.351</u>	<u>11.019.584</u>
Andre reserver		
15 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	3.534.230	3.144.428
	<u>3.534.230</u>	<u>3.144.428</u>
Egenkapital		
	<u>14.960.581</u>	<u>14.164.012</u>
11 Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	128.271	119.566
Hensatte forpligtelser		
	<u>128.271</u>	<u>119.566</u>
16 Prioritetsgæld	7.909.424	8.814.434
Mellemregning andelshavere	-	359.343
Kontraktmæssig forudbetalt husleje og deposita	102.382	100.494
17 Indvendig vedligeholdelseskonto	78.000	72.578
Vandregnskab 2012/13:		
Indbetalt á conto vandbidrag fra brugere	224.630	
Betalt vandafgift	<u>189.951</u>	34.679
Varmeregnskab 2012/13:		
Indbetalt a'conto	661.996	
Køb af fjernvarmeudgifter m.m.	<u>527.007</u>	134.989
Forudbetalt boligafgift og leje	4.924	4.749
Mellemregning med administrator	570	3.214
18 Diverse kreditorer	<u>155.114</u>	<u>264.381</u>
Gældsforpligtelser		
	<u>8.420.082</u>	<u>9.653.147</u>
PASSIVER I ALT		
	<u>23.508.934</u>	<u>23.936.725</u>
19 Andre noter		
20 Nøgletal		
21 Beregning af andelsværdi		

	2012	2011
Note 1 - Boligafgift		
Boligafgift beboelse	2.610.072	2.591.060
Boligafgift erhverv	42.313	42.313
Opkrævning til opsparing til vedligeholdelse	389.802	386.996
	<u>3.042.187</u>	<u>3.020.369</u>
Note 2 - Lejeindtægter		
Lejeindtægt, beboelse	96.899	93.150
Erhvervsleje	10.736	10.651
Heraf hensat, BRL § 18 b, Grundejernes Investeringsfond	-22.860	-27.811
Kælder- og loftsleje	19.811	18.236
	<u>104.586</u>	<u>94.226</u>
Note 3 - Vaskeri, underskud excl. afskrivninger		
Indtægter	39.995	50.213
Gas og el-forbrug	-41.256	-26.557
Service og reparationer	-26.951	-27.100
Vandafgift og varme	-16.557	-17.789
	<u>-44.769</u>	<u>-21.233</u>
Note 4 - Udvendig vedligeholdelse		
Teknisk bistand	83.856	-
VVS	111.970	169.095
Kloak	635.102	-
Reparation af tag	10.969	91.407
Murerarbejde	63.193	38.641
Malerarbejde	7.452	2.138
Elektriker	24.646	13.967
Porttelefon	8.106	-
Snedker og tømrer	14.296	58.228
Glarmester	-	767
Haveanlæg/gårdanlæg	11.676	5.477
Graffiti	-	-
Låseservice	2.779	2.331
Småanskaffelser	6.560	5.727
	<u>980.605</u>	<u>387.778</u>

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Note 5 - Forsikringer og abonnementer		
Bygningsforsikring	90.274	77.689
Glasforsikring	14.160	13.601
Arbejdsskadesforsikring	5.983	1.035
Falckabonnement	7.878	6.002
	<u>118.295</u>	<u>98.327</u>
Note 6 - Foreningsudgifter		
Telefongodtgørelse	14.800	8.000
Vand- og varmekonsum	10.476	9.860
Generalforsamling	2.694	3.132
Småanskaffelser	5.078	-
Gaver og blomster	700	1.408
Diverse	-	2.179
Kontorhold	6.045	7.435
Annoncer	-	2.272
Bestyrelsesmøder	4.183	9.694
	<u>43.976</u>	<u>43.980</u>
Note 7 - Finansielle indtægter		
Renteindtægter bank	85.785	51.915
Renter tilbagebetaling lønsumsafgift	-	10.104
Reservefondsudlodning	22.178	427
	<u>107.963</u>	<u>62.446</u>
Note 8 - Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	419.103	450.701
Låneomkostninger	5.350	-
Kreditorer	-	247
	<u>424.453</u>	<u>450.948</u>
Note 9 - Ejendommen matr.nr. 3638, 3587 og 3588 Sundbyøster		
Anskaffelsessum pr. 1. januar 2012	<u>17.203.288</u>	<u>17.203.288</u>
Anskaffelsessum pr. 31. december 2012	<u>17.203.288</u>	<u>17.203.288</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris inklusiv købsomkostninger. Den offentlige vurdering udgør pr. 1. oktober 2012 kr. 129.000.000,00.

	2012	2011
Note 10 - Tekniske anlæg og maskiner		
Anskaffelsessum pr. 1. januar 2012	816.735	816.735
Tilgang	45.238	-
Afgang	-	-
Anskaffelsessum pr. 31. december 2012	<u>861.973</u>	<u>816.735</u>
Afskrivninger pr. 1. januar 2012	446.107	380.657
Årets afskrivninger	69.972	65.450
Afskrivninger pr. 31. december 2012	<u>516.079</u>	<u>446.107</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2012	<u>345.894</u>	<u>370.628</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 lejemåls overgang til andel.

	2012	2011
Note 12 - Antenneregnskab		
Saldo pr. 1. januar 2012	12.749	18.400
Udgifter	454.212	432.729
Indtægter	-449.460	-438.380
Saldo pr. 31. december 2012	<u>17.501</u>	<u>12.749</u>

Note 13 - Likvide beholdninger

Jyske Bank, driftskonto	1.955.784	2.422.301
Jyske Bank, aftalekonto	2.550.257	2.500.000
Nordea, driftskonto	1.204.499	1.203.470
Kassebeholdning, bestyrelse	751	4.365
Kassebeholdning, vicevært	177	1.788
	<u>5.711.468</u>	<u>6.131.924</u>

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Note 14 - Andelskapital		
Andelskapital pr. 1. januar 2012	3.629.220	3.629.220
Tilgang 2012	<u>31.456</u>	<u>-</u>
Saldo pr. 31. december 2012	<u>3.660.676</u>	<u>3.629.220</u>
Note 14 - Overført resultat		
Overførsel fra tidligere år	7.390.364	6.844.388
Tilgangsværdi nye andele	403.440	-
Regnskabsmæssige afskrivninger	-69.972	-65.450
Betalte prioritetsafdrag	852.151	826.850
Overførsel af årets resultat	<u>-810.308</u>	<u>-215.424</u>
	<u>7.765.675</u>	<u>7.390.364</u>
Egenkapital i alt	<u>11.426.351</u>	<u>11.019.584</u>
Note 15 - Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo pr. 1. januar 2012	3.144.428	2.757.432
Hensættelse til ekstra renoveringer jfr. generalforsamlingsbeslutning	<u>389.802</u>	<u>386.996</u>
	3.534.230	3.144.428
Anvendt til renovering	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo pr. 31. december 2012	<u>3.534.230</u>	<u>3.144.428</u>

Note 16 - Prioritetsgæld

	Rest- løbetid	Afdrag	Renter	Restgæld pr. 31/12 2012	Kursværdi pr. 31/12 2012
RKD, obligationslån, rente 4%, konvertibelt, opr. 135.900, effektiv rente 4,00% p.a.	indfriet	-	1.254	-	-
RKD, obligationslån, rente 4%, konvertibelt, opr. 67.000, effektiv rente 4,00% p.a.	indfriet	-	618	-	-
RKD, obligationslån, rente 4%, konvertibelt, opr. 48.000, effektiv rente 4,00% p.a.	indfriet	-	443	-	-
RKD, kontantlån. Pålydende rente 4% p.a., konvertibelt. Effektiv rente 4,2456% p.a. Opr. Kr. 1.367.000	11,6 år	62.512	46.287	944.918	957.376
NK, kontantlån. Pålydende rente 3% p.a., konvertibelt. Effektiv rente 3,8656% p.a. Opr. Kr. 2.956.000	0,25 år	377.549	14.972	96.687	96.830
NK, kontantlån. Pålydende rente 4% p.a., konvertibelt. Effektiv rente 4,7760% p.a. Opr. Kr. 1.276.000	11,25 år	56.567	48.394	861.286	896.951
NK, kontantlån. Pålydende rente 4% p.a., konvertibelt. Effektiv rente 4,3100% p.a. Opr. Kr. 8.336.000	12,5 år	<u>355.523</u>	<u>307.135</u>	<u>6.006.533</u>	<u>6.114.789</u>
		<u>852.151</u>	<u>419.103</u>	<u>7.909.424</u>	<u>8.065.946</u>

	2012	2011
Note 17 - Indvendig vedligeholdelseskonto		
Saldo pr. 1. januar 2012	72.578	65.173
Regulering frasolgte lejligheder	-	-
	72.578	65.173
Hensat i 2012	5.422	7.405
Anvendt 2012	-	-
Saldo pr. 31. december 2012	<u>78.000</u>	<u>72.578</u>
Note 18 - Diverse kreditorer		
El- og gas, fjernvarme	6.903	169.668
Tilbageholdt A-skat m.m.	9.172	8.391
Indbetaling BRL § 18 b, Grundejernes Investeringsfond	22.860	27.811
Vedligeholdelse	61.143	5.516
Renholdelse	3.036	-
Revision 2011	52.000	51.000
Øvrige	-	1.995
	<u>155.114</u>	<u>264.381</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. 19.854 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 erhvervmæssig virksomhed, påhviler der andelsboligforeningen en skatteforpligtelse, som vil reducere egenkapitalen og andelskronen.

Note 20 - Nøgletal

Boligtype:	<u>Antal</u>	<u>Areal m²</u>
Andelsboliger	111	7.191,90
Boliglejemål	3	195,20
Erhvervslejemål	3	122,30
	<u>117</u>	<u>7.509,40</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:

	<u>kr. pr. m² andel</u>	<u>kr. pr. m² total</u>
Offentlig vurdering	17.937	17.178
Anskaffelsessum inkl. renoveringer (kostpris)	2.440	2.337
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	342	328
Foreslået andelsværdi	14.303,0824	
Reserver uden for andelsværdi	491	471

	<u>kr./m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²	423
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²	496
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²	88

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

	<u>I %</u>
Vedligeholdelsesomkostninger	27
Øvrige omkostninger	41
Finansielle poster	9
Afdrag	23
	<u>100</u>

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter

	<u>97</u>
--	-----------

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		11.426.351
Kontantværdi pr. 1. oktober 2012	129.000.000	
Bogført værdi ifølge balance pr. 31. december 2012		
Ejendommens anskaffelsessum	<u>-17.549.182</u>	<u>111.450.818</u>
		122.877.169
Prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld ifølge balance pr. 31. december 2012	7.909.424	
Kursværdi pr. 31. december 2012	<u>-8.065.946</u>	<u>-156.522</u>
		122.720.647
Hensættelse til kursudsving prioritetsgæld samt eventuelt fald i ejendomsværdi		<u>-19.854.309</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. 17.063,7310 pr. m².

Pr. 27/3 2012 var andelens værdi jfr. ordinær generalforsamling kr. 14.303,0824 pr. m². Bestyrelsen indstiller at m²-prisen med virkning fra generalforsamlingsdato den 9/4 2013, 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 18 i årsrapporten.

Note 21 - Beregning af andelsværdi

<u>Antal</u>	<u>m² pr. lejlighed</u>	<u>2012 Andelsværdi</u>	<u>2011 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>			

