

REVISOR

A/B VED MØNTEN

ÅRSRAPPORT

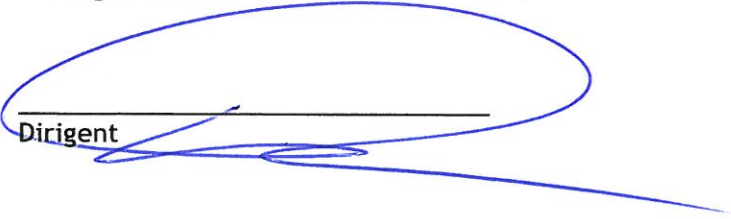
2012/13

14. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 16/09 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	13-18
Andelskroneberegning.....	18
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. juli - 30. juni.....	19

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Ved Mønten Ved Mønten 11-19, Amagerfælledvej 4-8 og Ved Stadsgraven 1-9 2300 København S Ejendom: Matr. nr. 423 Amagerbros Kvarter, København CVR-nr.: 21 77 28 87 Stiftet: 29. marts 1999 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Niels Juul, formand Steen E. Petersen Henrik Pagel Iwan Christoffersen Dirch B. Madsen
Administrator	Boligadministratorerne A/S Nyropsgade 13, 1. 1602 København V Allan Rigelsø
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Gert Larsen
Pengeinstitutter	Arbejdernes Landsbank Vesterbrogade 5 1502 København V Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1092 København K
Valuar	EDC Erhverv Poul Erik Bech Nørre Voldgade 19 1358 København K Jens Christian Laasholdt, Statsaut. ejendomsmægler, valuar, MDE

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

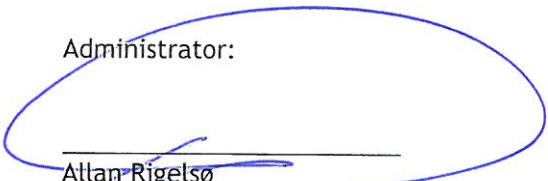
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

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

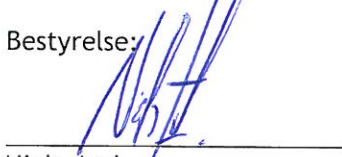
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. august 2013

Administrator:


Allan Rigelsø
Boligadministratorerne A/S

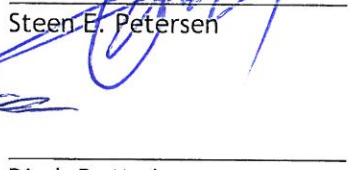
Bestyrelse:


Niels Juul
Formand


Steen E. Petersen


Henrik Pagel


Iwan Christoffersen


Dirch B. Madsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til andelshaverne i A/B Ved Mønten

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Ved Mønten 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 19, 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 fejl-information.

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 fejl-information 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 samt foreningens vedtægter.

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 23. august 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Per Frost Jensen
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Ved Mønten 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.....	112	8.894,00
Udlejede lejligheder.....	18	1.433,00
Erhvervslejligheder.....	12	673,00
Kælderlejemål, fremgår ikke særskilt af BBR-oplysningerne.....	22	394,00
	164	11.394,00

Grundareal i m ²	4.127,00
-----------------------------------	----------

Nøgletal	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	11.244	8.777
Valuarvurdering	12.930	10.093
Anskaffelsessum (kostpris).....	5.682	4.435
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.452	
Foreslået andelsværdi.....	7.800	
Reserver uden for andelsværdi.....	389	

kr./m²

Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	500
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m ² udlejet bolig.....	541
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. m ² erhverv	490

Omkostninger m.v. i %

Vedligeholdelsesomkostninger.....	30%
Øvrige omkostninger.....	33%
Finansielle poster, netto.....	27%
Afdrag.....	10%
	100%

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	76%
--	-----

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2008/09 = index 100).....	106,00	106,00	106,00	106,00	100,00
Antal resterende lejelejligheder.....	18,00	22,00	25,00	26,00	28,00
Andelskrone.....	26,00	26,00	26,79	27,97	29,25
Vedtaget på generalforsamlingen.....		26,00	26,00	26,00	28,00

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Ved Mønten 11-19, Amagerfælledvej 4-8 og Ved Stadsgraven 1-9, 2300 København S.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af salg af 4 udlejede lejligheder som i alt har bidraget med en nettoindtægt på tkr. 2.725. Derudover har foreningen i året driftsført underskuddet af it-netværk på tkr. 335.

Årets resultat anses under hensynstagen 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 status omlagt en del af belåningen i ejendommen, hvilket fremgår af note 16 i regnskabet.

Der er herudover ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Ved Mønten 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.

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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor 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
Driftsmidler.....	10 år	0 %
It-netværk.....	10 år	0 %
Dørtелефон.....	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.

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

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 fremførsel.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter § 20.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

		Regnskab	Regnskab	(ej revideret) Budget
	Note	2012/13 kr.	2011/12 tkr.	2012/13 tkr.
Andelsboligafgift.....		4.378.545	4.228	4.250
Lejeindtægter.....	1	1.103.874	1.156	1.316
Andre indtægter.....	2	202.240	174	111
Solgte lejligheder.....		2.724.665	2.038	0
INDTÆGTER I ALT.....		8.409.324	7.596	5.677
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-536.072	-491	-533
Forbrugsafgifter.....	4	-669.187	-652	-665
Renholdelse/gårdmandsløn.....	5	-372.915	-347	-364
Reparationer og vedligeholdelse.....	6	-2.182.180	-1.846	-1.058
Foreningsomkostninger.....	7	-381.439	-361	-373
Afskrivninger.....	10	-33.735	-36	-34
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	17	-67.573	-73	-63
Underskud på internetregnskab.....	14	-335.470	0	0
OMKOSTNINGER I ALT.....		4.578.571	3.806	3.090
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		3.830.753	3.790	2.587
Finansielle indtægter.....	8	3.233	10	0
Prioritetsrenter.....	16	-1.901.647	-2.092	-1.898
Finansielle omkostninger.....	9	-1.950	-130	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-1.900.364	-2.212	-1.898
RESULTAT FØR SKAT.....		1.930.389	1.578	689
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		1.930.389	1.578	689
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		687.569	3.806	689
Overført resultat.....		1.242.820	-2.228	0
I ALT.....		1.930.389	1.578	689

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Grunde og bygninger.....	10	114.541.941	112.000
It-netværk.....	10	258.079	316
Driftsmateriel, vaskeri.....	10	77.996	90
Dørtelefon.....	10	121.984	144
Materielle anlægsaktiver.....		115.000.000	112.550
ANLÆGSAKTIVER.....		115.000.000	112.550
Periodeafgrænsningsposter.....	11	30.811	146
Mellemregning, andelshavere.....		0	3
Tilgodehavende boligafgift.....		1.030	4
Forsikringssager.....		81.904	142
Mellemregning, andelshavere ved salg.....		0	13
Tilgodehavende, særforbedring ved lejelejlighed.....		380.170	131
Varmeregnskab.....	12	163.731	138
Antenneregnskab.....	13	17.841	16
Internetregnskab.....	14	51.602	335
Tilgodehavender.....		727.089	928
Kasse- og girobeholdninger.....		4.466	1
Indestående i bank.....		1.656.035	34
Likvide beholdninger.....		1.660.501	35
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.387.590	963
AKTIVER.....		117.387.590	113.513

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Andelskapital		2.668.200	2.566
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		64.007.787	61.466
Overført overskud.....		5.270.894	5.723
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	15	71.946.881	69.755
Hensat til vedligeholdelse mv.....		3.457.985	1.076
EGENKAPITAL		75.404.866	70.831
Prioritetsgæld	16	39.521.155	40.209
Indvendig vedligeholdelse.....	17	447.337	513
Forudbetalt leje og deposita.....		1.241.610	1.168
Langfristede gældsforpligtelser.....		41.210.102	41.890
Forudbetalt boligafgift.....		0	15
Mellemregning, andelshavere ved salg.....		691.255	0
Kassekredit, Arbejdernes Landsbank (max. tkr. 1.000).....		0	84
Skyldige omkostninger	18	81.367	687
Mellemregning administrator		0	6
Kortfristede gældsforpligtelser		772.622	792
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		41.982.724	42.682
PASSIVER.....		117.387.590	113.513
 Eventualposter mv.	 19		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20		
Andelskroneberegning	21		

NOTER

	2012/13 kr.	2011/12 tkr.	Note
Lejeindtægter			1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	854.090	890	
Lejeindtægt, erhverv.....	329.509	358	
Rydning af lejemål.....	0	-8	
Lejetab, tomgangsleje og varme m.v.	-79.725	-84	
	1.103.874	1.156	
Andre indtægter			2
Lejeindtægt, kælderrum	73.966	70	
Vaskeriindtægter m.v.	103.794	98	
Ventelistegebyrer.....	5.600	6	
Andre indtægter.....	18.880	0	
	202.240	174	
Ejendomsskat og forsikringer			3
Ejendomsskat.....	418.781	396	
Forsikringer	117.291	95	
	536.072	491	
Forbrugsafgifter			4
Renovation.....	247.450	233	
Vandafgift.....	316.726	312	
Elektricitet.....	105.011	107	
	669.187	652	
Renholdelse/gårdmandsløn			5
Ejendomsservice	122.233	120	
Trappevask.....	168.459	159	
Øvrig renholdelse	24.155	51	
Vinterberedskab.....	58.068	17	
	372.915	347	

NOTER

	2012/13 kr.	2011/12 tkr.	Note
Reparationer og vedligeholdelse			6
Blikkenslager.....	1.339.410	1.082	
Murer.....	85.680	327	
Tømrer og snedker.....	98.313	3	
Elektriker.....	70.235	90	
Maler.....	158.317	7	
Centralvarmeanlæg.....	107.881	28	
Låseservice.....	22.423	26	
Vaskeriudgifter.....	9.135	4	
Glarmester.....	16.368	2	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	30.098	16	
Kloakarbejde.....	0	169	
Fælleshus.....	154.395	101	
Maling og træbeskyttelse.....	1.912	0	
Elevatorabonnementer.....	24.222	0	
Elevatorservice.....	51.207	70	
Vinduespolering.....	10.121	0	
Rengøringsartikler.....	2.463	0	
Renovering opgange, tilbageført rest hensættelse.....	0	-79	
	2.182.180	1.846	
Foreningsomkostninger			7
Administration.....	206.482	194	
Handelsværdiurdering.....	13.125	13	
Revision.....	38.000	37	
Opstilling og trykning af regnskab, BDO.....	3.000	4	
Honorar Brunata, varmeregnskab.....	36.275	35	
PBS og Dataløn.....	11.355	10	
Telefon-/internetudgifter.....	8.408	10	
Kontorartikler m.v.....	3.436	6	
Småanskaffelser.....	20.437	1	
Porto og gebyrer.....	12.845	17	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	8.876	14	
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse bestyrelse.....	19.200	19	
Revision, tidligere år.....	0	1	
	381.439	361	
Finansielle indtægter			8
Pengeinstitutter.....	3.233	0	
Renteindtægter GI.....	0	10	
	3.233	10	
Finansielle omkostninger			9
Pengeinstitutter.....	1.950	0	
Kurstab ved ekstraordinært afdrag prioritetsgæld.....	0	130	
	1.950	130	

NOTER

					Note
Materielle anlægsaktiver					10
	Grunde og bygninger	Driftsmateriel	It-netværk	Dørtelefon	
Kostpris 1. juli 2012	50.534.154	196.969	582.512	221.789	
Kostpris 30. juni 2013	50.534.154	196.969	582.512	221.789	
Opskrivninger 1. juli 2012	61.465.846	0	0	0	
Årets opskrivninger	2.541.941	0	0	0	
Opskrivninger 30. juni 2013...	64.007.787	0	0	0	
Afskrivninger 1. juli 2012	0	107.417	266.181	77.626	
Årets afskrivninger	0	11.556	58.252	22.179	
Afskrivninger 30. juni 2013...	0	118.973	324.433	99.805	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2013.....	114.541.941	77.996	258.079	121.984	
			2013 kr.	2012 tkr.	
Periodeafgrænsningsposter					11
Guldager.....			21.295	21	
DONG energy.....			9.516	10	
Bygningsforsikring.....			0	115	
			30.811	146	
Varmeregnskab					12
Afholdte varmeudgifter.....			735.345	672	
Aconto varmeindbetalinger			-571.614	-534	
			163.731	138	
Antenneregnskab					13
Antenne primo.....			15.995	14	
Aconto indbetalt serviceydelser antenne.....			-200.965	-186	
Afholdte serviceydelser antenne.....			202.811	188	
			17.841	16	
Internetregnskab					14
Internet primo.....			335.470	241	
Udgiftsførsel af primosaldo			-335.470	0	
Aconto indbetalt it.....			-145.250	-142	
Afholdte it-udgifter.....			138.600	166	
Afskrivninger it-netværk.....			58.252	70	
			51.602	335	

NOTER

Note

Egenkapital

15

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2012.....	2.565.900	61.465.846	5.722.602	69.754.348
Forslag til årets resultatdisponering.....			1.242.820	1.242.820
Tilgang andelskapital.....	102.300			102.300
Afdrag på prioritetsgæld.....			687.569	687.569
Opskrivning af foreningens ejendom		2.541.941		2.541.941
Hensat til fremtidig vedligeholdelse m.v.....			-2.382.097	-2.382.097
Egenkapital 30. juni 2013.....	2.668.200	64.007.787	5.270.894	71.946.881

Prioritetsgæld

16

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
BRF 1	7.000.000	6.213.717	199.418	249.773	6.014.299	6.286.251
BRF 2	21.650.286	18.686.007	488.151	940.005	18.197.856	18.937.455
BRF 3	15.309.000	15.309.000	0	711.869	15.309.000	16.871.130
		40.208.724	687.569	1.901.647	39.521.155	42.094.836

Lån nr. 1: Er et rentetilpasningslån med en restløbetid på 20 år og 6 mdr. og en rente på 3,42 %. Lånet rentetilpasses næste gang 31. december 2014.

Lån nr. 2: Er et kontantlån med en restløbetid på 21 år og 9 mdr. og en rente på 4,43 %. Lånet er efter status omlagt til et 2,5 % kontantlån med en løbetid på 20 år og en rente på 2,9356 %. Den årlige ydelse på det nye lån andrager ca. tkr. 1.268.

Lån nr. 3: Er et 4 % stående lån med en restløbetid på 3 år og 6 mdr.

NOTER

	2013 kr.	2012 tkr.	Note
Indvendig vedligeholdelse			17
Indvendig vedligeholdelse primo.....	512.942	545	
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	67.573	72	
	580.515	617	
Anvendt indvendig vedligeholdelse.....	-7.285	-12	
Indtægtsført ved salg af lejligheder.....	-125.893	-92	
	-133.178	-104	
Indvendig vedligeholdelse i alt.....	447.337	513	
Skyldige omkostninger			18
BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab.....	41.000	41	
Afsat trappevask og vinduespolering.....	17.668	0	
MAS.....	12.246	25	
Diverse omkostningskreditorer.....	10.453	0	
Sparholdt VVS.....	0	592	
Miele.....	0	16	
Steen Meisner.....	0	10	
Låsebussen.....	0	2	
Besam A/S.....	0	1	
	81.367	687	
Eventualposter mv.			19
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			20
Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 3.500.000 til sikkerhed for gæld til Arbejdernes Landsbank.			

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

21

I henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 71.946.881.

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)	50.534.154
2. Handelsværdi som udlejningsejendom	115.000.000
3. Kontant ejendomsværdi	100.000.000

Ejendommen blev den 16. august 2013 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet EDC Erhverv v/Poul Erik Bech til en kontant handelspris på kr. 115.000.000, pr. 30. juni 2013.

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	71.946.881
Handelsværdi som udlejningsejendom	115.000.000
- Bogført værdi af ejendom	<u>115.000.000</u>
	0
Kursværdi prioritetsgæld	42.094.836
Bogført værdi prioritetsgæld	<u>39.521.155</u>
	-2.573.681
Foreningens formue pr. 30. juni 2013	69.373.200

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:

$$\frac{69.373.200 \times \text{andelsindskud}}{2.668.200}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 26,00. Andelsindskuddet udgør kr. 300 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 skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance.

SUPPLERENDE BERETNING

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JULI - 30. JUNI

	(ej revideret) Budget 2013/14 kr.	Regnskab 2012/13 kr.
Andelsboligafgift.....	4.434.000	4.378.545
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	742.000	854.090
Lejeindtægt, erhverv.....	330.000	329.509
Lejeindtægt, kælderrum.....	74.000	73.966
Vaskeriindtægter m.v.....	105.000	103.794
Lejetab, tomgangsleje og varme m.v.....	-65.000	-79.725
Andre indtægter.....	20.000	24.480
Solgte lejligheder.....	0	2.724.665
Indtægter i alt.....	5.640.000	8.409.324
 Ejendomsskat.....	-440.000	-418.781
Renovation.....	-250.000	-247.450
Vandafgift.....	-320.000	-316.726
Forsikringer.....	-120.000	-117.291
Elektricitet.....	-110.000	-105.011
Ejendomsservice.....	-124.000	-122.233
Trappevask.....	-169.000	-168.459
Øvrig renholdelse.....	-45.000	-24.155
Vinterberedskab.....	-60.000	-58.068
Reparationer og vedligeholdelse.....	-1.044.000	-2.182.180
Administration.....	-210.000	-206.482
Handelsværdiurdering.....	-14.000	-13.125
Revision.....	-39.000	-38.000
Opstilling og trykning af regnskab, BDO.....	-4.000	-3.000
Honorar Brunata, varmeregnskab.....	-37.000	-36.275
PBS og Dataløn.....	-12.000	-11.355
Telefon-/internetudgifter.....	-10.000	-8.408
Porto og gebyrer.....	-17.000	-12.845
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	-9.000	-8.876
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse bestyrelse.....	-20.000	-19.200
Kontorartikler m.v.....	-4.000	-3.436
Småanskaffelser.....	-20.000	-20.437
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-59.000	-67.573
Afskrivninger.....	-34.000	-33.735
Finansielle indtægter.....	3.000	3.233
Prioritetsrenter.....	-1.640.000	-1.901.647
Finansielle omkostninger.....	0	-1.950
Underskud på internetregnskab.....	0	-335.470
Udgifter i alt.....	4.808.000	6.478.935
 ÅRETS RESULTAT.....	832.000	1.930.389
 Afdrag på prioritetsgæld.....	-832.000	-687.569
Nettoresultat.....	0	1.242.820
 Andre likviditetspåvirkninger		
Afskrivninger.....	34.000	
 Likvid beholdning, primo.....	1.614.968	
 Likvid beholdning, ultimo.....	1.648.968	