

Andelsboligforeningen Postgården**Årsrapport for 2011/2012**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den / 2012**

dirigent

København
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K
Tel +45 70 15 78 11
Fax +45 70 15 78 12

Køge
Vordingborgvej 35
4600 Køge
Tel +45 70 15 78 11
Fax +45 56 63 13 99

Farum
Farum Hovedgade 9
3520 Farum
Tel +45 44 48 07 85
Fax +45 44 48 03 63

Aarhus
Oluf Palmes Allé 25 A, 1.
8200 Aarhus N
Tel +45 72 41 08 00
Fax +45 72 41 08 01

Mail info@ap.dk
www.ap.dk
CVR.nr. 24 25 20 19

Interessentskab af statsautoriserede
revisionsanpartsselskaber

An independent member firm of

MOORE STEPHENS
INTERNATIONAL LIMITED

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. oktober 2011 - 30. september 2012	6
Balance pr. 30. september 2012	7
Note, andelskroneberegning	9
Noter til årsrapporten	10
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget	15

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

AB Postgården
Jagtvej 68 - 70
2200 København N

CVR-nr. 19 03 58 08

Bestyrelse

Martin Dombernowsky
Jakob Karsvang
Bengt Strunch
Jens Nøhr
Mariene Kruse
Morten Jordt Duedahl

Administrator

Qvortrup Administration
Sortedam Dossering 43
2200 København N
Tlf. 35 35 43 00

Revisor

AP | Statsautoriserede Revisorer
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K
Tlf.: 70 15 78 11

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2011/2012 for Andelsboligforeningen Postgården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser og foreningens vedtægter.


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 – 30. september 2012.

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 20/11 2012


Bestyrelse:


Martin Dombrowsky
Formand


Jakob Klint Karsvang


Bengt Strunch


Jens Nøhr


Mariene Kruse


Morten Jordt Duedahl

Administrator:

Qvortrup Administration

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i andelsboligforeningen AB Postgården

Vi har revideret årsregnskabet for AB Postgården for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nød-vendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen 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 bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens 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 med forbehold.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion med forbehold

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 20/11 2012

AP | Statsautoriserede Revisorer



Kurt Christensen
statsautoriseret revisor

Anders Holmgaard Christiansen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne gældende for regnskabsklasse A i Årsregnskabsloven tillempt de særlige forhold i andelsboligforeningen og dets 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 fællesskaber, § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter

Periodisering indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbene er indbetalt til foreningen på statusdagen.

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen på statusdagen.

Vedligeholdelsesomkostninger er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen herved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb i 1996.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld 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 fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Anvendt regnskabspraksis

Balance

Materielle anlægsaktiver:

Ejendommen er bogført til købspris med tillæg af stiftelses-, handels og prioritetsomkostninger. Der afskrives ikke på ejendommen.

Til forbedringer henføres omkostninger, der er afholdt for at sætte ejendommen i en bedre stand end ved foreningens køb i 1996, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi.

Der foretages afskrivninger lineært over skønsmæssige forventede brugstider:

Omprioriteringsomkostninger	30 år	eller	3,33%
Installationer	10 år	eller	10%
Driftsmidler	5 år	eller	20%

Passiver:

Egenkapital

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger over afdragstiden.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 16.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 16, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket væsentlige værdireguleringer.

Nøgletal

Nøgletallene er beregnet således:

Valuarvurdering, offentlig vurdering samt anskaffelsessum pr. m² andelsbolig:

$$\frac{\text{Relevant vurdering}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

Indtægt boligtype i gennemsnit pr. boligtype m²:

$$\frac{\text{Indtægt boligtype}}{\text{Areal i m}^2 \text{ boligtype}}$$

Foreslået andelsværdi pr. m²:

$$\frac{\text{Formue til fordeling, inkl. indskud, ekskl. hensættelser}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

Reserver uden for andelsværdi:

$$\frac{\text{Hensættelser i alt}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

Resultatopgørelse for 1. oktober 2011 - 30. september 2012

		Ikke revideret		
		budget		
Note	<u>Indtægter</u>	<u>2011/2012</u>	<u>2011/2012</u>	<u>2010/2011</u>
2	Boligafgifter	1.312.000	1.311.516	1.311.516
3	Lejeindtægter	2.425.000	2.483.932	2.401.095
4	Andre indtægter	100.000	215.794	136.688
		3.837.000	4.011.242	3.849.299
	 <u>Omkostninger</u>			
	Ejendomsskatter	385.000	357.271	359.344
	Elforbrug	100.000	76.672	52.966
	Vandforbrug, 5.833 m3 (5.760 m3)	330.000	214.647	184.240
	Renovation	150.000	165.726	132.945
5	Forsikringer og abonnementer	140.000	179.105	167.776
6	Anden renholdelse	140.000	136.273	158.808
7	Viceværtsomkostninger	200.000	215.110	216.115
8	Antenneregnskab	0	-1.667	-11.466
9	Foreningsomkostninger	300.000	381.989	285.434
10	Vedligeholdelse	600.000	579.250	791.036
	Hensættelse indvendig vedligeholdelse for lejere	25.000	26.177	25.550
		2.370.000	2.330.553	2.362.748
	 Resultat før afskrivninger og renter	1.467.000	1.680.689	1.486.551
11	Afskrivninger	77.300	73.728	77.299
	Resultat før renter	1.389.700	1.606.961	1.409.252
12	Finansielle indtægter	20.000	4.633	21.047
13	Finansielle omkostninger	-450.000	-330.752	-426.910
	Resultat før skat	959.700	1.280.842	1.003.389
14	Skat af årets resultat	0	247.905	13.353
	 Årets resultat	959.700	1.032.937	990.036
	 <u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
	Betalte prioritetsafdrag	500.000	498.967	685.648
	Overført restandel af årets resultat	459.700	533.970	304.388
	Disponeret i alt	959.700	1.032.937	990.036

Balance 30. september 2012

Note	<u>Aktiver</u>	<u>2011/2012</u>	<u>2010/2011</u>
	<u>Anlægsaktiver</u>		
15	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 4644, 4784 og 5562 Udenbys Klædebo Kvarter		
	Købspris	18.135.561	18.160.516
	Forbedringer	20.508.601	20.508.601
	Inventar og installationer	221.614	270.387
	Ejendommen i alt	<u>38.865.776</u>	<u>38.939.504</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>38.865.776</u>	<u>38.939.504</u>
	Tilgodehavender		
16	Tilgodehavender	164.655	253.636
	Periodeafgrænsningsposter	215.710	214.852
	Tilgodehavender i alt	<u>380.365</u>	<u>468.488</u>
17	Likvide midler	<u>2.694.153</u>	<u>926.104</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.074.518</u>	<u>1.394.592</u>
	Aktiver i alt	<u>41.940.294</u>	<u>40.334.096</u>

Balance 30. september 2012

Note	<u>Passiver</u>	<u>2011/2012</u>	<u>2010/2011</u>
	<u>Egenkapital</u>		
18	Andelsindskud	1.285.800	1.285.800
	Reserver		
19	Overført resultat mv.	17.909.288	16.876.351
	Andre reserver		
20	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	3.000.000	3.000.000
	Egenkapital i alt	<u>22.195.088</u>	<u>21.162.151</u>
	<u>Gældsforpligtelser</u>		
	Langfristede gældsforpligtelser		
21	Prioritetsgæld	17.108.081	17.607.048
	Deposita og forudbetalt leje, lejere	867.607	813.347
		<u>17.975.688</u>	<u>18.420.395</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Boligafgift indgået før forfald og ej afregnede salg	987.794	169.522
22	Varmeregnskab	195.604	127.907
	Selskabsskat	216.170	65.004
	Indvendig vedligeholdelse, lejere	264.805	238.628
23	Skyldige omkostninger	105.145	150.489
		<u>1.769.518</u>	<u>751.550</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>19.745.206</u>	<u>19.171.945</u>
	Passiver i alt	<u>41.940.294</u>	<u>40.334.096</u>
1	Andelskroneberegning		
24	Sikkerhedsstillelser		
25	Eventualforpligtelse		
26	Nøgletal		

Noter til årsrapporten

1

Andelskroneberegning pr. 30. september 2012

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen	38.819.440
b) Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 24. november 2011	140.000.000
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2011	106.000.000

Reserver jf. regnskabet	17.909.288
-------------------------	------------

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	140.000.000	
Bogført værdi	<u>38.819.440</u>	101.180.560

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld	-17.108.081	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>17.425.010</u>	<u>-316.929</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele	<u><u>118.772.919</u></u>
--	----------------------------------

Andelshavere antal m ²	<u>6.429</u>
-----------------------------------	--------------

Merværdi pr. m ²	18.475
-----------------------------	--------

Med tillæg af oprindeligt indskud	200
-----------------------------------	-----

Andelskrone pr. 30. september 2012	<u>18.675</u>
------------------------------------	---------------

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til	<u><u>18.000</u></u>
--	-----------------------------

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 30. september 2012	kr.	18.000
Værdi pr. 30. september 2011	kr.	18.000
Værdi pr. 30. september 2010	kr.	18.000
Værdi pr. 30. september 2009	kr.	21.000
Værdi pr. 30. september 2008	kr.	22.500
Værdi pr. 30. september 2007	kr.	22.500
Værdi pr. 30. september 2006	kr.	11.206
Værdi pr. 30. september 2005	kr.	5.000
Værdi pr. 30. september 2004	kr.	4.400

Ejendommen er pr. 24. november 2011 vurderet af Ejendomsmægler og valuar, anpartsselskabet EJVAL. Handelsværdien er beregnet ud fra et afkast på 2,50%

Noter til årsrapporten

		ikke revideret budget <u>2011/2012</u>	<u>2011/2012</u>	<u>2010/2011</u>
2	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	1.312.000	1.311.516	1.311.516
		<u>1.312.000</u>	<u>1.311.516</u>	<u>1.311.516</u>
3	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, boliger		302.832	296.405
	Lejeindtægter, erhverv		2.119.348	2.060.768
	Lejeindtægter, p-plads, garage, kælder og loft		68.700	45.200
	Tomgang og lejetab		-6.948	-1.278
		<u>2.425.000</u>	<u>2.483.932</u>	<u>2.401.095</u>
4	Andre indtægter			
	Vaskeriindtægter		30.050	30.752
	Refusion varmeregnskab		45.778	40.726
	Delmoms		139.966	52.939
	Lønsumsafgift		0	12.271
		<u>100.000</u>	<u>215.794</u>	<u>136.688</u>
5	Forsikringer og abonnementer			
	Bygningsforsikring		123.357	113.687
	Ansvarsforsikring		3.789	3.200
	Elevator		9.157	14.062
	Elevator, tryghedsalarm		2.882	2.943
	Abonnementer graffittirens mm		39.920	33.884
		<u>140.000</u>	<u>179.105</u>	<u>167.776</u>
6	Anden renholdelse			
	Trappevask, vinduespolering og hovedrengøring		66.354	60.294
	Rengøring vaskeri		4.136	3.758
	Affaldssække		6.784	6.942
	Kørsel med affald, tømning af loftrum		0	352
	Salt, snerydning og saltudlægger		10.409	46.835
	Kommune, renhold fortov		48.590	40.627
		<u>140.000</u>	<u>136.273</u>	<u>158.808</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
	7	2011/2012	2011/2012	2010/2011
	Viceværtssomkostninger			
	Lønninger og feriepenge		48.000	48.000
	Viceværtbureau		117.528	125.872
	Sociale omkostninger		2.329	360
	Dagpengeforsikringer og arbejdsskadeforsikring		1.282	1.421
	Telefon vicevært		1.147	1.671
	Inspektør		44.824	38.791
		200.000	215.110	216.115
	8 Antenneregnskab			
	Indbetalt		-121.556	-106.094
	Antenneudgifter		119.889	94.628
		0	-1.667	-11.466
	9 Foreningsomkostninger			
	Mødeudgifter og gaver		14.044	7.625
	Bestyrelsesgodtgørelser		22.400	22.400
	Varme egne lokaler		11	3.410
	Kontorhold, porto og gebyrer		8.901	11.801
	Revision og regnskab		32.500	31.250
	Rest revision og regnskab tidligere år		16.789	4.981
	Administrator		191.857	168.126
	Advokat - udsættelse af lejer		14.875	0
	Ejendomsmægler, valuarvurdering		15.907	12.092
	Udlejningsomkostninger		37.850	0
	Varmeregnskab		26.855	23.749
		300.000	381.989	285.434

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2011/2012	2011/2012	2010/2011
10	Vedligeholdelse			
	Murerarbejde		79.806	5.153
	Tømrer og snedker		12.213	218.101
	Elektriker		15.553	7.455
	Kloak, gård og gade		0	58.853
	VSS-sanitet, utæt rør mv.		127.626	183.687
	VVS-varmeinstallationer		64.584	83.065
	Vaskeri		0	23.370
	Låsesmed		8.707	15.440
	Salg af nøgler		-3.700	0
	Vedligeholdelse gårdanlæg		88.619	65.641
	Elevatorer		7.141	1.021
	Teknikerhonorarer		18.015	0
	Diverse		14.407	391
	Glarmester		9.488	70.180
	Rep. porte mv.		0	9.809
	Gulvbehandling		0	48.870
	Istandsættelse hovedtrapper		136.791	0
		600.000	579.250	791.036
11	Afskrivninger			
	Omprioriteringomkostninger		24.955	24.955
	Inventar og installationer		48.773	52.344
		77.300	73.728	77.299
12	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter driftskonto		2.255	5.463
	Renteindtægter aftalekonto		2.378	7.531
	Diverse renter		0	8.053
		20.000	4.633	21.047
13	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter	450.000	330.752	426.910
		450.000	330.752	426.910
14	Skat af årets resultat			
	Skat af årets resultat		247.905	13.353
		0	247.905	13.353

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Noter til årsrapporten

15 Materielle anlægsaktiver

Ejendommen matr. nr. 4644, 4784 og 5562 Udenbys Klædebo Kvarter

	Købspris	Forbedringer	Installationer	Ejendommen i alt
Kostpris primo	18.524.528	20.508.601	487.733	39.520.862
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	18.524.528	20.508.601	487.733	39.520.862
Af- og nedskrivninger primo	364.012	0	217.346	581.358
Årets afskrivninger	24.955	0	48.773	73.728
Af- og nedskrivninger ultimo	388.967	0	266.119	655.086
Regnskabsmæssig værdi	18.135.561	20.508.601	221.614	38.865.776

Værdien af grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2011 udgør kr. 106.000.000.

16 Tilgodehavender

	2011/2012	2010/2011
Restancer beboere	78.207	70.887
Refunderet forsikring	0	11.245
Moms	86.448	171.504
	164.655	253.636

17 Likvide midler

	2011/2012	2010/2011
Nordea, driftskonto	2.189.775	924.104
Nykredit, aftalekonto	502.378	0
Kassebeholdning	2.000	2.000
	2.694.153	926.104

18 Andelsindskud

	Antal m2	Pris	2011/2012	2010/2011
Fuldt indskud:				
Saldo primo	6.429	200	1.285.800	1.285.800
Solgt i årets løb	0	200	0	0
	6.429			
Usolgte andele	627	0	0	0
Erhverv	2.426	0	0	0
	9.482		1.285.800	1.285.800

19 Overført resultat mv.

Tidligere års resultat	16.876.351	18.886.315
Regulering hensættelse til større vedligeholdelsesarbejder primo	0	-3.000.000
Betalte prioritetsafdrag	498.967	685.648
Overført restandel af årets resultat	533.970	304.388
	17.909.288	16.876.351

20 Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder

Saldo primo	3.000.000	3.000.000
	3.000.000	3.000.000

Noter til årsrapporten

21 Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations- restgæld	Kursværdi	Afdrag
1 Nykredit 1,1376%, rentetilpasningslån	8.437.253	8.739.039	8.778.365	498.967
2 Nykredit 0,8762%, rentetilpasningslån	8.670.828	8.575.299	8.646.645	0
	17.108.081	17.314.338	17.425.010	498.967

Lån nr. 1 rentetilpasses næste gang den 1. januar 2013.

Lån nr. 2 rentetilpasses næste gang den 1. april 2013.

22 Varmeregnskab

	2011/2012	2010/2011
Varme indbetalt aconto	827.330	790.430
Køb af varme	-617.900	-639.854
EMO	-16.500	-22.000
Varmeafregning	2.674	-669
	195.604	127.907

23 Skyldige omkostninger

AP Statsautoriserede Revisorer	32.500	31.250
Honorar, valuarvurdering	0	13.750
Diverse kreditorer	67.015	92.376
Mellemregning administrator	0	1.000
Ej hævede udstedte checks	0	4.725
A-skat	0	1.351
AM-bidrag	0	317
Atp	540	630
Feriepengeforpligtelse	5.090	5.090
	105.145	150.489

24 Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve i ejendommen matr.nr. Udenbys Klædebo 5562, kr. 7.000.000 til sikkerhed for andelshavernes lån til indskud og mellemværende med foreningens bankforbindelse. Kautionsforpligtelsen er ikke opgjort.

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

25 Eventualforpligtelse

Ifølge kendelser fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig udlejningsevirsomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jf. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-mediem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualskatteforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Noter til årsrapporten

26 Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer. I andelsboligforeningen anvendes arealer som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift er derfor de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

	<u>Areal m2</u>
Andelsboliger	6.429
Boliglejemål	627
Erhvervslejemål	2.426
	<u>9.482</u>

	<u>kr. pr. m2 andel</u>	<u>kr. pr. m2 total</u>
Offentlig ejendomsvurdering	16.488	11.179
Valuarvurdering	21.776	14.765
Anskaffelsessum (kostpris)	6.038	4.094
Foreslået andelsværdi	18.000	
Reserver uden for andelsværdi	467	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2	204	
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m2	483	
Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs m2	874	

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2012/2013

Driftsbudget	Budget 2011/2012	Resultat 2011/2012	Budget 2012/2013
Indtægter			
Boligafgift	1.312.000	1.311.516	1.312.000
Lejeindtægter	2.425.000	2.483.932	1.800.000
Tomgang boligafgift og leje	0	0	0
Andre indtægter	100.000	215.794	100.000
Indtægter i alt	3.837.000	4.011.242	3.212.000
Udgifter			
Ejendomsskatter	385.000	357.271	400.000
El-forbrug	100.000	76.672	80.000
Vandforbrug	330.000	214.647	250.000
Renovation	150.000	165.726	150.000
Antenneregnskab	0	-1.667	0
Forsikringer og abonnementer	140.000	179.105	185.000
Anden renholdelse	140.000	136.273	140.000
Viceværtomkostninger	200.000	215.110	200.000
Administration	300.000	381.989	400.000
Vedligeholdelse	600.000	579.250	600.000
Hensættelse indvendig vedligeholdelse lejere	25.000	26.177	27.000
Afskrivninger	77.300	73.728	73.700
	2.447.300	2.404.281	2.505.700
Renteudgifter, prioritetslån	450.000	330.752	265.000
Renteindtægter, diverse	0	-4.633	-6.000
Selskabsskat	0	247.905	0
Udgifter i alt	2.897.300	2.978.305	2.764.700
Årets resultat	939.700	1.032.937	447.300
Regulering for poster uden likviditetsvirkning: Afskrivninger jf. ovenfor	77.300	73.728	73.700
Driftens bidrag til likviditet	1.017.000	1.106.665	521.000
Andre ind- og udbetalinger			
Forbedringer og installationer	-500.000	0	0
Optagelse af lån			2.500.000
Ombygning lejligheder			-2.000.000
Afdrag prioritetsgæld	-500.000	-498.967	-510.000
Ændring i arbejdskapitalen	17.000	607.698	511.000
Arbejdskapital primo	-170.000	-170.305	437.000
Arbejdskapital ultimo	-153.000	437.393	948.000
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		3.074.518	
Kortfristet gæld		-2.637.125	
		437.393	