



Andelsboligforeningen Postgården

Årsrapport for 2012/2013

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 18. februar 2014**

dirigent

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

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

Aarhus
Olof 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. 34 88 49 35

AP Statsautoriserede Revisorer P/S

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 2012 - 30. september 2013	6
Balance pr. 30. september 2013	7
Note, andelskroneberegning	9
Noter til årsrapporten	10
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget	16

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

AB Postgården
Jagtvej 68 - 70
2200 København N

CVR-nr. 19 03 58 08

Bestyrelse

Jakob Karsvang
Mette Bjelbak-Olesen
Bengt Strunch
Jens Nøhr
Marlene Kruse
Morten Jordt Duedahl

Administrator

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

Revisor

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

Årsrapportens godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2012/2013 for Andelsboligforeningen Postgården.

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

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

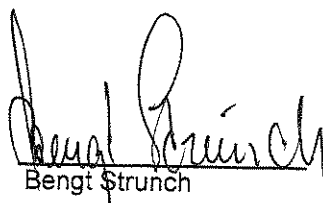
København, den 17. januar 2014


Bestyrelse:



Jakob Karsvang
Formand

Mette Bjelbak-Olesen



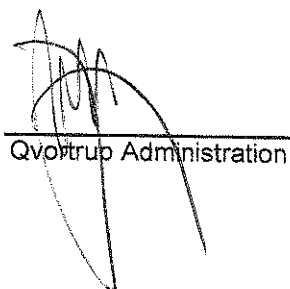
Bengt Strunch

Jens Nøhr

Marlene Kruse

Morten Jordt Duedahl

Administrator:



Qvostrup Administration

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i andelsboligforeningen AB Postgården

Vi har revideret årsregnskabet for AB Postgården for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013, 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.

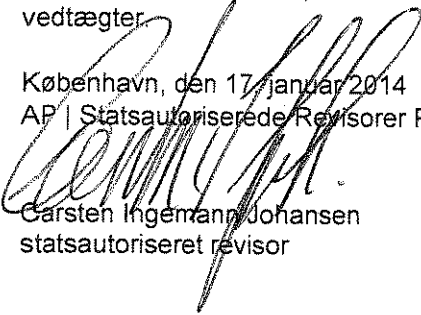
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 17. januar 2014

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S


Carsten Ingebjerg Johansen
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 renteomkostninger 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:

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

Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver pr. m²:

$$\frac{\text{Gældsforpligtelser fratrukket finansielle}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

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 2012 - 30. september 2013

		Ikke revideret		
		budget		
Note	<u>Indtægter</u>	<u>2012/2013</u>	<u>2012/2013</u>	<u>2011/2012</u>
2	Boligafgifter	1.312.000	1.320.399	1.311.516
3	Lejeindtægter	1.800.000	1.821.389	2.483.932
4	Andre indtægter	100.000	1.056.633	215.794
		<u>3.212.000</u>	<u>4.198.421</u>	<u>4.011.242</u>
	<u>Omkostninger</u>			
	Ejendomsskatter	400.000	379.943	357.271
	Elforbrug	80.000	76.753	76.672
	Vandforbrug, 5.921 m3 (5.833 m3)	250.000	232.628	214.647
	Renovation	150.000	179.264	165.726
5	Forsikringer og abonnemeter	185.000	194.980	179.105
6	Anden renholdelse	140.000	187.594	136.273
7	Viceværtsomkostninger	200.000	217.628	215.110
8	Antenneregnskab	0	-1.953	-1.667
9	Foreningsomkostninger	400.000	424.578	381.989
10	Vedligeholdelse	600.000	210.062	579.250
	Hensættelse indvendig vedligeholdelse for lejere	27.000	24.849	26.177
		<u>2.432.000</u>	<u>2.126.326</u>	<u>2.330.553</u>
	Resultat før afskrivninger og renter	780.000	2.072.095	1.680.689
11	Afskrivninger	73.700	73.728	73.728
	Resultat før renter	<u>706.300</u>	<u>1.998.367</u>	<u>1.606.961</u>
12	Finansielle indtægter	6.000	4.058	4.633
13	Finansielle omkostninger	-265.000	-196.486	-330.752
	Resultat før skat	<u>447.300</u>	<u>1.805.939</u>	<u>1.280.842</u>
14	Skat af årets resultat	0	346.301	247.905
	Årets resultat	<u>447.300</u>	<u>1.459.638</u>	<u>1.032.937</u>
	<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
	Overført til "Andre reserver"	0	-3.000.000	0
	Betalte prioritetsafdrag	510.000	531.637	685.648
	Overført restandel af årets resultat	-62.700	3.928.001	347.289
	Disponeret i alt	<u>447.300</u>	<u>1.459.638</u>	<u>1.032.937</u>

Balance 30. september 2013

Note	<u>Aktiver</u>	<u>2012/2013</u>	<u>2011/2012</u>
	Anlægsaktiver		
15	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 4644, 4784 og 5562 Udenbys Klædebo Kvarter		
	Købspris	18.110.606	18.135.561
	Forbedringer	20.608.887	20.508.601
	Inventar og installationer	172.841	221.614
	Ejendommen i alt	<u>38.892.334</u>	<u>38.865.776</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>38.892.334</u>	<u>38.865.776</u>
	Tilgodehavender		
16	Tilgodehavender	820.576	164.655
	Periodeafgrænsningsposter	228.977	215.710
	Tilgodehavender i alt	<u>1.049.553</u>	<u>380.365</u>
17	Likvide midler	<u>4.706.822</u>	<u>2.694.153</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>5.756.375</u>	<u>3.074.518</u>
	Aktiver i alt	<u><u>44.648.709</u></u>	<u><u>41.940.294</u></u>

Balance 30. september 2013

Note	<u>Passiver</u>	<u>2012/2013</u>	<u>2011/2012</u>
	<u>Egenkapital</u>		
18	Andelsindskud	1.322.600	1.285.800
	Reserver		
19	Overført resultat mv.	25.009.666	17.909.288
	Andre reserver		
20	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	0	3.000.000
	Egenkapital i alt	26.332.266	22.195.088
	<u>Gældsforpligtelser</u>		
	<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>		
21	Prioritetsgæld	16.576.445	17.108.081
	Deposita og forudbetalt leje, lejere	818.168	867.607
		17.394.613	17.975.688
	<u>Kortfristede gældsforpligtelser</u>		
	Boligafgift indgået før forfald og ej afregnede salg	115.552	987.794
22	Varmeregnskab	30.244	195.604
	Selskabsskat	327.576	216.170
	Indvendig vedligeholdelse, lejere	197.906	264.805
23	Skyldige omkostninger	250.552	105.145
		921.830	1.769.518
	Gældsforpligtelser i alt	18.316.443	19.745.206
	Passiver i alt	44.648.709	41.940.294
1	Andelskroneberegning		
24	Sikkerhedsstillelser		
25	Eventualforpligtelse		
26	Nøgletal		

Noter til årsrapporten

1

Andelskroneberegning pr. 30. september 2013

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	38.892.334
b) Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 8. januar 2014	125.000.000
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012	106.000.000

Reserver jf. regnskabet 25.009.666

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	125.000.000	
Bogført værdi	<u>38.892.334</u>	86.107.666

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld	-16.576.445	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>17.425.010</u>	<u>-848.565</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele 110.268.767

Andelshavere antal m² 6.613

Merværdi pr. m² 16.675

Med tillæg af oprindeligt indskud 200

Andelskrone pr. 30. september 2013 16.875

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 16.800

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 30. september 2013	kr.	16.800
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. 8. januar 2014 vurderet af ejendomsmægler og valuar Peter Ryaa fra VALUAREN. Handelsværdien er beregnet ud fra et afkast på 2,8%

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget 2012/2013	2012/2013	2011/2012
2 Boligafgifter			
Boligafgifter, boliger	1.312.000	1.320.399	1.311.516
	1.312.000	1.320.399	1.311.516
3 Lejeindtægter			
Lejeindtægter, boliger		276.406	302.832
Lejeindtægter, erhverv		1.515.480	2.119.348
Lejeindtægter, p-plads, garage, kælder og loft		68.400	68.700
Tomgang og lejetab		-38.897	-6.948
	1.800.000	1.821.389	2.483.932
4 Andre indtægter			
Indtægtsført hensættelse til indvendig vedligeholdelse		105.933	0
Vaskeriindtægter		31.175	30.050
Refusion varmeregnskab		43.298	45.778
Delmoms		239.152	139.966
Indtægter vedr. fraflytning lejere		637.075	0
	100.000	1.056.633	215.794
5 Forsikringer og abonnemeter			
Bygningsforsikring		131.139	123.357
Ansvarsforsikring		4.036	3.789
Elevator		16.193	9.157
Elevator, tryghedsalarm		2.882	2.882
Abonnementer graffittirens mm		40.730	39.920
	185.000	194.980	179.105
6 Anden renholdelse			
Trappevask, vinduespolering og hovedrengøring		66.901	66.354
Rengøring vaskeri		4.170	4.136
Affaldssække		21.614	6.784
Kørsel med affald, tømning af loftrum		1.825	0
Salt, snerydning og saltudlægger		44.831	10.409
Kommune, renhold fortov		48.253	48.590
	140.000	187.594	136.273

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret budget	
		2012/2013	2011/2012
7	Viceværtsomkostninger		
	Lønninger og feriepenge	48.000	48.000
	Viceværterbureau	120.472	117.528
	Sociale omkostninger	376	2.329
	Dagpengeforsikringer og arbejdsskadeforsikring	1.620	1.282
	Telefon vicevært	1.895	1.147
	Inspektør	45.265	44.824
		200.000	217.628
		200.000	217.628
8	Antenneregnskab		
	Indbetalt	-130.970	-121.556
	Antenneudgifter	129.017	119.889
		0	-1.667
		0	-1.667
9	Foreningsomkostninger		
	Mødeudgifter og gaver	2.082	14.044
	Bestyrelsesgodtgørelser	22.400	22.400
	Varme egne lokaler	7.215	11
	Kontorhold, porto og gebyrer	12.122	8.901
	Revision og regnskab	32.500	32.500
	Regnskabsmæssig assistance moms	15.539	16.789
	Administrator	196.195	191.857
	Advokat vedr. fraflytning af lejer	35.000	14.875
	Ejendomsmægler, valuarvurdering	19.407	15.907
	Udlejningsomkostninger	54.350	37.850
	Varmeregnskab	27.768	26.855
		400.000	424.578
		400.000	424.578

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2012/2013	2012/2013	2011/2012
10	Vedligeholdelse			
	Murerarbejde		14.755	79.806
	Tømrer og snedker		27.913	12.213
	Elektriker		7.677	15.553
	VSS-sanitet, utæt rør mv.		44.663	127.626
	VVS-varmeinstallationer		49.583	64.584
	Låsesmed		20.665	8.707
	Salg af nøgler		-2.425	-3.700
	Vedligeholdelse gårdanlæg		7.209	88.619
	Elevatore		2.721	7.141
	Teknikerhonorarer		23.157	18.015
	Diverse		9.960	14.407
	Glarmester		0	9.488
	Istandsættelse hovedtrapper		0	136.791
	Vaskeri		4.184	0
		600.000	210.062	579.250
11	Afskrivninger			
	Omprioriteringsomkostninger		24.955	24.955
	Inventar og installationer		48.773	48.773
		73.700	73.728	73.728
12	Finansielle indtægter			
	Renteindtægter driftskonto		4.221	2.255
	Renteindtægter aftalekonto		257	2.378
	Diverse renter		-420	0
		6.000	4.058	4.633
13	Finansielle omkostninger			
	Prioritetsrenter	265.000	196.486	330.752
		265.000	196.486	330.752
14	Skat af årets resultat			
	Skat af årets resultat		346.301	247.905
		0	346.301	247.905

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervmæssig 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	100.286	0	100.286
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	18.524.528	20.608.887	487.733	39.621.148
Af- og nedskrivninger primo	388.967	0	266.119	655.086
Årets afskrivninger	24.955	0	48.773	73.728
Af- og nedskrivninger ultimo	413.922	0	314.892	728.814
Regnskabsmæssig værdi	18.110.606	20.608.887	172.841	38.892.334

Værdien af grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 106.000.000.

16 Tilgodehavender

	2012/2013	2011/2012
Restancer beboere	78.207	78.207
Mellemregning administrator	556.565	0
Moms	185.804	86.448
	820.576	164.655

17 Likvide midler

	2012/2013	2011/2012
Nordea, driftskonto	4.704.822	2.189.775
Nykredit, aftalekonto	0	502.378
Kassebeholdning	2.000	2.000
	4.706.822	2.694.153

18 Andelsindskud

	Antal m2	Pris	2012/2013	2011/2012
Fuldt indskud:				
Saldo primo	6.429	200	1.285.800	1.285.800
Solgt i årets løb	184	200	36.800	0
	6.613			
Uсолgte andele	443	0	0	0
Erhverv	2.426	0	0	0
	9.482		1.322.600	1.285.800

19 Overført resultat mv.

	2012/2013	2011/2012
Tidligere års resultat	17.909.288	16.876.351
Regulering hensættelse til større vedligeholdelsesarbejder primo	0	0
Merværdi ved salg af andel	2.640.741	0
Betalte prioritetsafdrag	531.637	498.967
Overført restandel af årets resultat	3.928.000	533.970
	25.009.666	17.909.288

Noter til årsrapporten

		<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
20	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder		
	Saldo primo	3.000.000	3.000.000
	Overført til overført resultat	-3.000.000	0
		<u>0</u>	<u>3.000.000</u>

		<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Afdrag</u>
21	Prioritetsgæld				
	Nr.				
	1 Nykredit 1,1376%, rentetilpasningslån	7.905.617	8.739.039	8.778.365	531.637
	2 Nykredit 0,8762%, rentetilpasningslån	8.670.828	8.575.299	8.646.645	0
		<u>16.576.445</u>	<u>17.314.338</u>	<u>17.425.010</u>	<u>531.637</u>

Lån nr. 1 rentetilpasses næste gang den 1. januar 2014.
Lån nr. 2 rentetilpasses næste gang den 1. april 2014.

		<u>2012/2013</u>	<u>2011/2012</u>
22	Varmeregnskab		
	Varme indbetalt aconto	727.320	827.330
	Køb af varme	-686.076	-617.900
	EMO	-11.000	-16.500
	Varmeafregning	0	2.674
		<u>30.244</u>	<u>195.604</u>

23	Skyldige omkostninger		
	AP Statsautoriserede Revisorer P/S	32.500	32.500
	Honorar, valuarvurdering	20.000	0
	Diverse kreditorer	191.504	67.015
	Mellemregning administrator	0	0
	Ej hævede udstedte checks	0	0
	A-skat	1.351	0
	AM-bidrag	317	0
	Atp	-210	540
	Feriepengeforpligtelse	5.090	5.090
		<u>250.552</u>	<u>105.145</u>

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.

Noter til årsrapporten

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-medlem 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	6.613
Boliglejemål	443
Erhvervslejemål	2.426
	<u>9.482</u>

	<u>kr. pr. m2 andel</u>	<u>kr. pr. m2 total</u>
Offentlig ejendomsvurdering	16.029	11.179
Valuarvurdering	18.902	13.183
Anskaffelsessum (kostpris)	5.881	4.102
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.899	
Foreslået andelsværdi	16.800	
Reserver uden for andelsværdi	0	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2	200	
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m2	624	
Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs m2	625	

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2013/2014

Driftsbudget	Budget 2012/2013	Resultat 2012/2013	Budget 2013/2014
Indtægter			
Boligafgift	1.312.000	1.320.399	1.349.000
Lejeindtægter	1.800.000	1.821.389	1.550.000
Tomgang boligafgift og leje	0	0	0
Andre indtægter	100.000	1.056.633	100.000
Indtægter i alt	3.212.000	4.198.421	2.999.000
Udgifter			
Ejendomsskatter	400.000	379.943	400.000
El-forbrug	80.000	76.753	80.000
Vandforbrug	250.000	232.628	250.000
Renovation	150.000	179.264	180.000
Antenneregnskab	0	-1.953	0
Forsikringer og abonnementer	185.000	194.980	195.000
Anden renholdelse	140.000	187.594	190.000
Viceværtomkostninger	200.000	217.628	220.000
Administration	400.000	424.578	400.000
Vedligeholdelse	600.000	210.062	600.000
Hensættelse indvendig vedligeholdelse lejere	27.000	24.849	25.000
Afskrivninger	73.700	73.728	73.700
	2.505.700	2.200.054	2.613.700
Renteudgifter, prioritetslån	265.000	196.486	157.000
Renteindtægter, diverse	-6.000	-4.058	-5.000
Selskabsskat	0	346.301	0
Udgifter i alt	2.764.700	2.738.783	2.765.700
Årets resultat	447.300	1.459.638	233.300
Regulering for poster uden likviditetsvirkning:			
Afskrivninger jf. ovenfor	73.700	73.728	73.700
Driftens bidrag til likviditet	521.000	1.533.366	307.000
Andre ind- og udbetalinger			
Forbedringer og installationer	0	-100.286	0
Reserver ved salg af lejligheder	0	2.677.541	0
Optagelse af lån	2.500.000		0
Ombygning lejligheder	-2.000.000		0
Afdrag prioritetsgæld	-510.000	-531.637	-542.000
Ændring i arbejdskapitalen	511.000	3.578.984	-235.000
Arbejdskapital primo	437.000	437.393	4.016.000
Arbejdskapital ultimo	948.000	4.016.377	3.781.000
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		5.756.375	
Kortfristet gæld		-1.739.998	
		4.016.377	

Ombygning af erhvervslejemål er ikke indarbejdet i budgettet for 2013/14.