



**A/B Bjerring Hus**

**CVR-NR. 25 77 77 35**

**ÅRSRAPPORT FOR 2012**

**(11. Regnskabsår)**

Vester Voldgade 107 • DK-1552 København V • Tlf.: 33 15 27 27 • Fax: 33 15 47 04 • E-mail: [tt@ttrevision.dk](mailto:tt@ttrevision.dk) • [www.ttrevision.dk](http://www.ttrevision.dk)

Medlem af Kreston Danmark og Kreston International

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

|                                                    | Side |
|----------------------------------------------------|------|
| Foreningsoplysninger                               | 2    |
| <b>Påtegninger</b>                                 |      |
| Administrator- og bestyrelsespåtegning             | 3    |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 4    |
| <b>Årsrapport for 2012</b>                         |      |
| Anvendt regnskabspraksis                           | 6    |
| Resultatopgørelsen                                 | 9    |
| Balancen                                           | 10   |
| Noter til resultatopgørelsen                       | 12   |
| Noter til balancen                                 | 14   |
| Beregning af andelsværdi                           | 17   |

**FORENINGSOPLYSNINGER****Foreningen**

A/B Bjerring Hus  
Julius Blomsgade 43-49 / Stefansgade 31  
2200 København N  
Matr.nr. 2016, Udenbys Klædebo Kvarter

CVR-nr. 25 77 77 35  
Stiften den 1. juni 2000  
Hjemsted: Københavns Kommune  
Regnskabsperiode: 01.01.12 - 31.12.12  
11. regnskabsår

**Bestyrelsen**

René K. Boesen, formand  
Thilo Bangert  
Tine Jacobsen  
Jon Geest  
Patricia Kjerulf

**Administrator**

Datea A/S  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby

**Bank**

Nordea Bank  
Hovedvejen 112  
2600 Glostrup

**Revisor**

TT Revision  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Vester Voldgade 107  
1552 København V

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 29/4 2013



---

Dirigent

**BESTYRELSESPÅTEGNING**

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Bjerring Hus. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.12, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.12 – 31.12.12.

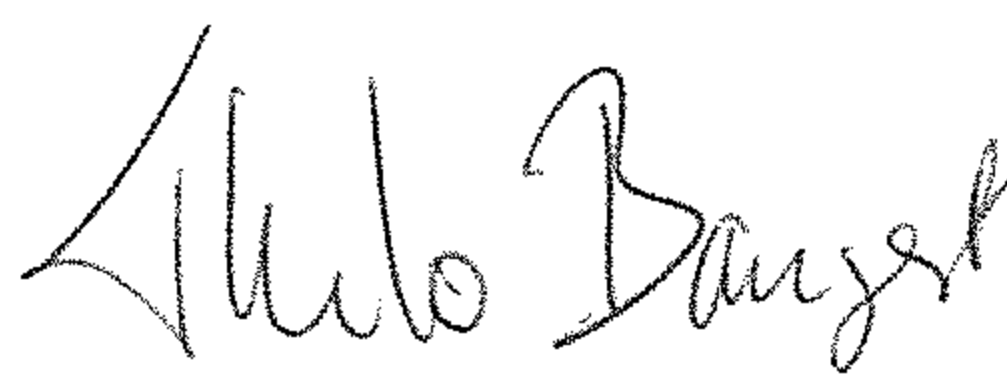
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. marts 2013

**Bestyrelsen:**

René K. Boesen (formand)



Thilo Bangert



Tine Jacobsen

Jon Geest



Patricia Kjerulf

**For administrator:**

Datea A/S

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

### TIL ANDELSHAVERNE I ANDELSBOLIGFORENINGEN BJERRING HUS

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bjerring Hus for regnskabsåret 1. januar 2012 – 31. december 2012 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor 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

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 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.

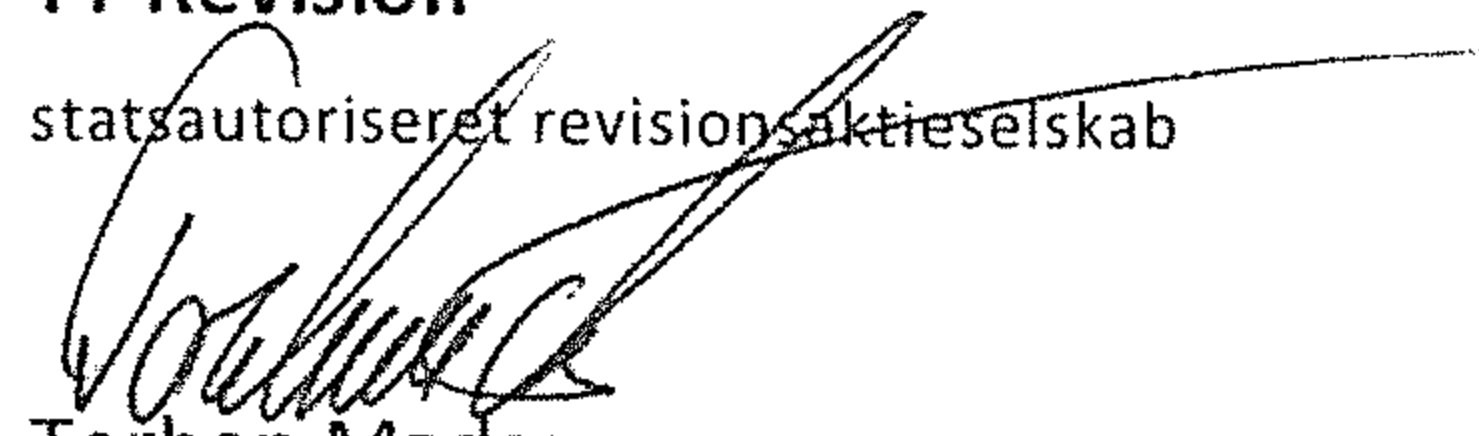
**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET (FORTSAT)****Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 20. marts 2013

**TT Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab



Torben Madsen

statsautoriseret revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsrapporten for A/B Bjerring Hus er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter. Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år. Dog blev regnskabsåret omlagt sidste regnskabsår, hvorfor sidste års regnskabsperiode udgør 16 måneder i sammenligningstallene mod 12 måneder i år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

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

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret 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

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden. Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (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 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 dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Ved efterfølgende indregning værdiansættes ejendommen til kostpris med tillæg af evt. forbedringer.

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 mv. | 5-10 år |
| Byfornyelse                  | 25 år   |

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

### Tilgodehavender

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

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominel lånerestgæld.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, 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

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 17. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14. Vedtægterne bestemmer desuden i § 14.1.1., at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**RESULTATOPGØRELSEN**

| Note                                   | Realiseret<br>2012<br>kr. | Budget<br>2012<br>kr. | Realiseret<br>2010/11<br>kr.<br>(16 mdr.) |
|----------------------------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|
| <b>Indtægter</b>                       |                           |                       |                                           |
| Boligafgift                            | 1.893.143                 | 1.893.143             | 2.524.191                                 |
| 1. Lejeindtægt                         | 111.573                   | 110.359               | 144.816                                   |
| <b>Indtægter i alt</b>                 | <b>2.004.716</b>          | <b>2.003.502</b>      | <b>2.669.007</b>                          |
| <b>Omkostninger</b>                    |                           |                       |                                           |
| Ejendomsskatter                        | -103.295                  | -103.292              | -129.883                                  |
| Forsikringer                           | -41.090                   | -38.550               | -46.455                                   |
| 2. Forbrugsafgifter                    | -154.944                  | -164.757              | -208.376                                  |
| 3. Renholdelse og vicevært             | -176.545                  | -149.900              | -233.995                                  |
| 4. Reparation og vedligeholdelse       | -102.338                  | -125.000              | -168.030                                  |
| 5. Administrationsudgifter             | -121.656                  | -144.500              | -206.307                                  |
| Afskrivninger                          | -608.449                  | -447.000              | -608.452                                  |
| <b>Omkostninger i alt</b>              | <b>-1.308.316</b>         | <b>-1.172.999</b>     | <b>-1.601.498</b>                         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b> | <b>696.400</b>            | <b>830.503</b>        | <b>1.067.509</b>                          |
| 6. Finansielle indtægter               | 15.334                    | 13.800                | 23.722                                    |
| 7. Finansielle omkostninger            | -928.274                  | -892.000              | -1.194.914                                |
| <b>Finansielle poster i alt</b>        | <b>-912.940</b>           | <b>-878.200</b>       | <b>-1.171.192</b>                         |
| <b>Resultat før skat</b>               | <b>-216.540</b>           | <b>-47.697</b>        | <b>-103.683</b>                           |
| Skat af årets resultat                 | 0                         | 0                     | -13.925                                   |
| Regulering af tidl. års skat           | 0                         | 0                     |                                           |
| <b>Årets resultat</b>                  | <b>-216.540</b>           | <b>-47.697</b>        | <b>-117.608</b>                           |
| <b>Forsalg til resultatdisponering</b> |                           |                       |                                           |
| Årets resultat                         | -216.540                  |                       | -117.608                                  |
| Betalte prioritetsafdrag               | -329.220                  |                       | -418.443                                  |
| Betalte bankafdrag                     | -393.443                  |                       | -40.357                                   |
| Regnskabsmæssige afskrivninger         | 608.449                   |                       | 608.452                                   |
| <b>Likviditetsresultat i alt</b>       | <b>-330.754</b>           |                       | <b>32.044</b>                             |

**BALANCEN**

| Note                                     | 2012<br>kr.       | 2010/11<br>kr.    |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>AKTIVER</b>                           |                   |                   |
| Ejendommen                               | 9.050.000         | 9.050.000         |
| Byfornyelse                              | 11.473.827        | 12.038.436        |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar  | 362.991           | 406.833           |
| <b>8. Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>20.886.818</b> | <b>21.495.269</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>               | <b>20.886.818</b> | <b>21.495.269</b> |
| Restancer, andelshavere                  | 0                 | 12.949            |
| 13. Varmeregnskab                        | 7.010             | 20.688            |
| 9. Andre tilgodehavender                 | 19.846            | 19.846            |
| Periodeafgrænsningsposter                | 56.413            | 47.780            |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>             | <b>83.269</b>     | <b>101.263</b>    |
| <b>10. Likvide beholdninger i alt</b>    | <b>159.552</b>    | <b>1.255.710</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>           | <b>242.821</b>    | <b>1.356.973</b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                     | <b>21.129.639</b> | <b>22.852.242</b> |

**BALANCEN**

| Note                                         | 2012<br>kr.       | 2010/11<br>kr.    |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>PASSIVER</b>                              |                   |                   |
| Andelsindskud                                | 92.962            | 92.962            |
| Reserver for overført resultat               | 1.732.278         | 1.951.310         |
| <b>11. Egenkapital i alt</b>                 | <b>1.825.240</b>  | <b>2.044.272</b>  |
| 12. Prioritetsgæld                           | 18.104.214        | 18.358.211        |
| Banklån                                      | 0                 | 374.243           |
| Deposita                                     | 377.261           | 375.748           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>18.481.475</b> | <b>19.108.202</b> |
| Kort del af prioritetsgæld                   | 343.220           | 418.443           |
| Kassekredit                                  | 404.625           | 402.802           |
| Foreningsskat                                | 0                 | 13.925            |
| Mellemregning ved salg af andel              | 0                 | 782.510           |
| 14. Anden gæld                               | 75.079            | 82.088            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>822.924</b>    | <b>1.699.768</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>19.304.399</b> | <b>20.807.970</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                        | <b>21.129.639</b> | <b>22.852.242</b> |
| 15. Sikkerhedsstillelser                     |                   |                   |
| 16. Afgivne garantier                        |                   |                   |
| 17. Ejendomsavancebeskatning                 |                   |                   |

## NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN

| Note                                       | Realiseret<br>2012<br>kr. | Budget<br>2012<br>kr. | Realiseret<br>2010/11<br>kr.<br>(16 mdr.) |
|--------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|
| <b>1. Lejeindtægter</b>                    |                           |                       |                                           |
| Lejeindtægter, erhvervslejemål             | 101.793                   | 100.579               | 131.776                                   |
| Diverse indtægt, lejemål                   | 9.780                     | 9.780                 | 13.040                                    |
| <b>Lejeindtægter i alt</b>                 | <b>111.573</b>            | <b>110.359</b>        | <b>144.816</b>                            |
| <b>2. Forbrugsafgifter</b>                 |                           |                       |                                           |
| Vandafgift                                 | 74.943                    | 80.000                | 98.612                                    |
| Renovation                                 | 56.755                    | 56.757                | 73.291                                    |
| Elforbrug                                  | 23.246                    | 28.000                | 36.473                                    |
| <b>Forbrugsafgifter i alt</b>              | <b>154.944</b>            | <b>164.757</b>        | <b>208.376</b>                            |
| <b>3. Renholdelse og vicevært</b>          |                           |                       |                                           |
| Forsikringer, ejd.funktionær               | 0                         | 1.400                 | 0                                         |
| Viceværtsservice                           | 28.497                    | 17.500                | 41.248                                    |
| Trappevask                                 | 74.295                    | 75.000                | 128.299                                   |
| Snerydning                                 | 11.834                    | 10.000                | 25.811                                    |
| Grafitti bekæmpelse                        | 2.133                     | 0                     | 0                                         |
| Vejlaug                                    | 13.766                    | 0                     | 9.957                                     |
| Gårdlaug                                   | 46.020                    | 46.000                | 28.680                                    |
| <b>Renholdelse og vicevært i alt</b>       | <b>176.545</b>            | <b>149.900</b>        | <b>233.995</b>                            |
| <b>4. Reparation og vedligeholdelse</b>    |                           |                       |                                           |
| Varmeanlæg                                 | 35.295                    |                       | 82.671                                    |
| Tag                                        | 0                         |                       | 25.413                                    |
| Facaderenovering                           | 2.925                     |                       | 7.875                                     |
| Udvendige vinduer og dører                 | 38.122                    |                       | 11.021                                    |
| Porte                                      | 0                         |                       | 1.555                                     |
| Elektriker                                 | 21.457                    |                       | 28.664                                    |
| Beplantninger                              | 0                         |                       | 5.157                                     |
| Varmemåler                                 | 4.539                     |                       | 5.674                                     |
| Hensat til indvendig vedligeholdelse       |                           |                       |                                           |
| <b>Reparation og vedligeholdelse i alt</b> | <b>102.338</b>            | <b>125.000</b>        | <b>168.030</b>                            |

| Note                                        | Realiseret<br>2012<br>kr. | Budget<br>2012<br>kr. | Realiseret<br>2010/11<br>kr.<br>(16 mdr.) |
|---------------------------------------------|---------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|
| <b>5. Administrationsomkostninger</b>       |                           |                       |                                           |
| Administrationshonorar                      | 63.500                    | 85.000                | 118.461                                   |
| Revisionshonorar                            | 17.359                    | 16.000                | 15.000                                    |
| Revisionshonorar, tidl. år                  | 0                         | 0                     | -17.219                                   |
| Konsulentbistand i øvrigt                   | 0                         | 0                     | 36.145                                    |
| Varmeregnskabshonorar                       | 3.778                     | 18.000                | 17.180                                    |
| Gebyrer mv.                                 | 3.926                     | 3.500                 | 9.888                                     |
| Konsulentbistand i øvrigt, vurdering        | 10.833                    | 10.000                | 0                                         |
| Kontingenter ABF m.v.                       | 4.705                     | 0                     | 0                                         |
| Møder og generalforsamling mv.              | 879                       | 8.000                 | 7.142                                     |
| Telefon                                     | 599                       | 3.000                 | 4.595                                     |
| Repræsentation                              | 0                         | 0                     | 2.400                                     |
| Kontorartikler                              | 5.391                     | 1.000                 | 10.806                                    |
| Øvrige omkostninger                         | 10.687                    | 0                     | 1.909                                     |
| <b>Administrationsomkostninger i alt</b>    | <b>121.656</b>            | <b>144.500</b>        | <b>206.307</b>                            |
| <b>6. Finansielle indtægter</b>             |                           |                       |                                           |
| Renteindtægter bank                         | 15.334                    | 5.000                 | 4.816                                     |
| Offentlig støtte til prioritetsgæld         | 0                         | 8.800                 | 18.906                                    |
| <b>Finansielle indtægter i alt</b>          | <b>15.334</b>             | <b>13.800</b>         | <b>23.722</b>                             |
| <b>7. Finansielle omkostninger</b>          |                           |                       |                                           |
| Prioritetsrenter og bidrag                  | 883.746                   | 892.000               | 1.049.625                                 |
| Renteomkostninger bank                      | 16.908                    |                       | 20.930                                    |
| Fælleslån                                   | 25.552                    |                       | 30.275                                    |
| Låneomkostninger                            | 0                         |                       | 93.685                                    |
| Renteomkostninger i øvrigt                  | 668                       |                       | 399                                       |
| <b>Finansielle omkostninger før kurstab</b> | <b>926.874</b>            | <b>892.000</b>        | <b>1.194.914</b>                          |
| Kurstab v/låneindfrielse                    | 1.400                     |                       | 0                                         |
| <b>Finansielle omkostninger i alt</b>       | <b>928.274</b>            | <b>892.000</b>        | <b>1.194.914</b>                          |

## NOTER TIL BALANCEN

## Note

| 8. Materielle anlægsaktiver          | Ejendommen       | Byfornyelse       | Andre anlæg,<br>driftsmateriel<br>og inventar |
|--------------------------------------|------------------|-------------------|-----------------------------------------------|
| Kostpris, primo                      | 9.050.000        | 14.115.229        | 704.251                                       |
| <b>Kostpris, ultimo</b>              | <b>9.050.000</b> | <b>14.115.229</b> | <b>704.251</b>                                |
| Af- og nedskrivninger, primo         | 0                | -2.076.792        | -297.418                                      |
| Afskrivninger i året                 | 0                | -564.610          | -43.842                                       |
| <b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b> | <b>0</b>         | <b>-2.641.402</b> | <b>-341.260</b>                               |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>  | <b>9.050.000</b> | <b>11.473.827</b> | <b>362.991</b>                                |

Den offentlige ejendomsvurdering for 2012 udgør kr. 43.500.000.

|                                    | 2012<br>kr.    | 2010/11<br>kr.   |
|------------------------------------|----------------|------------------|
| 9. Andre tilgodehavender           |                |                  |
| Forsikringsskader                  | 19.846         | 19.846           |
| Mellemregning med anden forening   | 0              | 0                |
| <b>Andre tilgodehavender i alt</b> | <b>19.846</b>  | <b>19.846</b>    |
| 10. Likvide beholdninger           |                |                  |
| Nordea, kontonr. 0567 152 421      | 8.108          | 17.843           |
| Nordea, kontonr. 0306 152 440      | 25.860         | 25.796           |
| Nordea, kontonr. 7556 639 862      | 125.584        | 1.212.071        |
| <b>Likvide beholdninger i alt</b>  | <b>159.552</b> | <b>1.255.710</b> |

## NOTER TIL BALANCEN

## Note

| <b>11. Egenkapital</b>    | Andelsindskud | Reserver for overført resultat |
|---------------------------|---------------|--------------------------------|
| Saldo primo               | 92.962        | 1.951.310                      |
| Kurstab ved låneomlægning | 0             | 0                              |
| Korrektion                | 0             | -2.492                         |
| Årets resultat            | 0             | -216.540                       |
| <b>Egenkapital i alt</b>  | <b>92.962</b> | <b>1.732.278</b>               |

| <b>12. Prioritetsgæld</b>                               | Kursværdi         | Renter og bidrag i årets løb | Betalte afdrag i årets løb | Nominel lånerestgæld |
|---------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------|----------------------------|----------------------|
| Nordea, Rnt. 4%, Opr. T.kr. 3.500, restløbetid 27,9 år  | 3.398.678         | 158.038                      | 64.001                     | 3.362.323            |
| Nordea, Rnt. 4%, Opr. T.kr. 15.435, restløbetid 28,9 år | 15.454.858        | 725.708                      | 265.219                    | 15.085.111           |
| <b>Prioritetsgæld i alt</b>                             | <b>18.853.536</b> | <b>883.746</b>               | <b>329.220</b>             | <b>18.447.434</b>    |

Forfaldstidspunkterne for prioritetsgæld kan opgøres således:

|            |            |
|------------|------------|
| Inden 1 år | 343.220    |
| Over 5 år  | 16.579.043 |

**NOTER**

|                            | 2012<br>kr.   | 2010/11<br>kr. |
|----------------------------|---------------|----------------|
| <b>13. Varmeregnskab</b>   |               |                |
| Indbetalt a conto          | 214.494       | 178.700        |
| Fjernvarmeomkostning       | -221.504      | -199.388       |
| <b>Varmeregnskab i alt</b> | <b>-7.010</b> | <b>-20.688</b> |
| <br><b>14. Anden gæld</b>  |               |                |
| Revisor                    | 15.000        | 15.000         |
| Forsikring                 | 0             | 40.264         |
| Blikkenslager              | 16.874        | 0              |
| Ejendomsservice            | 13.205        | 10.449         |
| Anden gæld i øvrigt        | 30.000        | 16.375         |
| <b>Anden gæld i alt</b>    | <b>75.079</b> | <b>82.088</b>  |

**15. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.kr. 18.447 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.12 udgør t.kr. 9.050.

Foreningen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 400, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til bankinstitutter.

Til sikkerhed for "Gårdlauget" er vedtægterne tinglyst som pantstiftende for et beløb på kr. 30.000.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter pro rata for kassekredit i pengeinstitut.

**16. Afgivne garantier**

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

**17. Ejendomsavancebeskatning**

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. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf.

**BEREGNING AF ANDELSVÆRDI**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 14, stk. 1:

**Handelsværdi**

|                                                              |             | <b>2012</b>       | <b>2010/11</b>    |
|--------------------------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| <b>Foreningens egenkapital</b>                               |             | <b>1.825.240</b>  | <b>2.044.273</b>  |
| <b>Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:</b> |             |                   |                   |
| Ejendommen, valuarvurdering                                  | 50.500.000  |                   |                   |
| Ejendommen, regnskabsmæssig værdi                            | -20.523.827 | 29.976.173        | 27.911.564        |
| Prioritetsgæld, kursværdi                                    | -18.853.536 |                   |                   |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi                        | 18.447.434  | -406.102          | -424.377          |
| Hensat til vedligeholdelse                                   |             | 0                 | 0                 |
| <b>Indre værdi</b>                                           |             | <b>31.395.311</b> | <b>29.531.460</b> |
| <b>Andelsindskud</b>                                         |             | <b>92.962</b>     | <b>92.962</b>     |
| <b>Andelskroneværdi (Indre værdi / Andelsindskud)</b>        |             | <b>337,72</b>     | <b>317,67</b>     |

De enkelte medlemmers andel i foreningens formue fremkommer ved at gange det oprindelige indskud ifølge andelsbevis med andelskroneværdien.