



**A/B
BJERRING HUS**

**ÅRSRAPPORT
2013**

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4-5
Årsregnskab 1. januar – 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-25

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
Hjemsted: Københavns Kommune
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Bestyrelse

René Boesen(formand)
Vickie Lindhart Mortensen
Tine Jacobsen
Patricia Kjerulf
Torben Bruhn Christensen

Administration

DATEA A/S
Lyngby Hovedvej 4
2800 Kgs. Lyngby

Revision

TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vester Voldgade 107
1552 København V

Pengeinstitutter

Nordea Bank Danmark A/S
Erhvervsfilial Glostrup
Hovedvejen 112
2600 Glostrup

Godkendt på forenings generalforsamling, den

Dirigent

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for A/B Bjerring Hus.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. marts 2014

Administrator

København, den 21. marts 2014

Bestyrelse


René Boesen (formand)


Vickie Lindhart Mortensen


Tine Jacobsen


Patricia Kjerulf


Torben Bruhn Christensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til medlemmerne i A/B Bjerring Hus

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Bjerring Hus for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. 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 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (FORTSAT)

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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

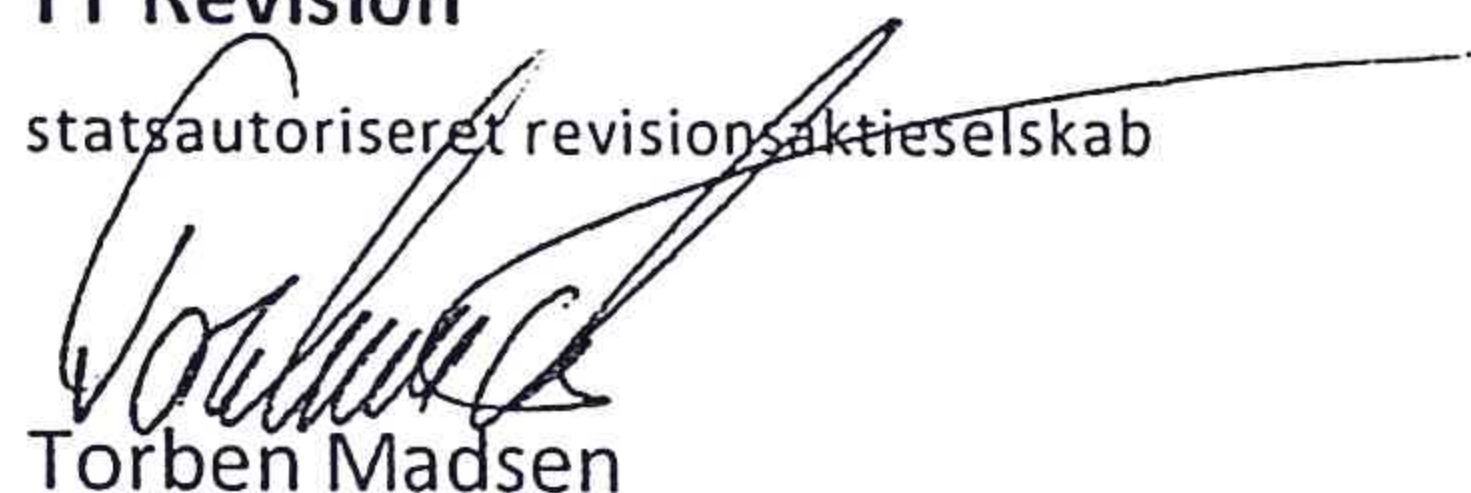
Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelser med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

København, den. 21. marts 2014

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab



Torben Madsen

statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Bjerring Hus er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysninger om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8 samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år. Foreningens ejendom indregnes i året til dagsværdi.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

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.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

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, mv.)

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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.

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:

Installationer m.v. 10-25 år.

Byfornyelse 25 år.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages ikke i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)**Øvrige noter****Nøgleoplysninger**

De i note 12 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december 2013

		Realiseret regnskab 2013	Budget (ej revideret) 2013	Realiseret regnskab 2012
	Note	KR.	KR.	KR.
Indtægter				
Boligafgift		1.893.143	1.893.144	1.893.143
Lejeindtægter, erhvervsmål		104.158	103.672	101.793
Øvrige indtægter, lejemål		9.780	9.780	9.780
Indtægter i alt		2.007.081	2.006.596	2.004.716
Omkostninger				
Ejendomsskat		110.520	110.520	103.295
Forsikring		48.237	48.800	41.090
Forbrugsafgifter	1	167.549	171.477	154.944
Renholdelse og vicevært	2	163.217	163.971	176.545
Reparation og vedligeholdelse	3	225.572	125.000	102.338
Administrationsomkostninger	4	130.461	126.550	121.657
Afskrivninger driftsmidler og byfornyelse	5	608.448	608.449	608.452
Omkostninger i alt		1.454.004	1.354.767	1.308.321
Resultat før finansielle poster		553.077	651.829	696.395
Finansielle indtægter	8	10.838	4.500	15.334
Finansielle omkostninger	9	886.307	854.000	928.274
Finansielle poster, netto		875.469	849.500	912.940
Årets resultat før skat		-322.392	-97.671	-216.545
Skat af årets resultat		13.475		0
Regulering af tidl. års skat		17.392		0
Årets resultat		-353.259		-216.545
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		343.220		329.220
Betalte bankafdrag (vejlaug)		0		393.443
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar		-608.448		-608.449
Overført restandel af årets resultat		-88.031		-330.755
Disponeret i alt		-353.259		-216.541

Balance pr. 31. december

		2013	2012
Aktiver	Note	KR.	KR.
Grunde og bygninger	5	41.771.630	9.050.000
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 43.500.000.			
Byfornyelse, særlige installationer (bredbånd m.v.)	5	11.228.370	11.836.818
Dagsværdi iht. valuarvurdering 13. marts 2014.			
Materielle anlægsaktiver		53.000.000	20.886.818
Tilgodehavende boligafgift mv.		3.563	0
Forsikringsskader		0	19.846
Varmeregnskab		11.611	7.010
Periodeafgrænsningsposter		53.359	56.413
Tilgodehavender		68.533	83.269
Likvide beholdninger	10	55.375	159.552
Omsætningsaktiver		123.908	242.821
Aktiver		53.123.908	21.129.639

Balance pr. 31. december

		2013	2012
	Note	KR.	KR.
Passiver			
Andelsindskud		92.962	92.962
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuarvurdering ift. kostpris)		32.721.630	0
Overført resultat m.v.		1.379.019	1.732.278
		34.193.611	1.825.240
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		0	0
Andre reserver		0	0
Egenkapital	6	34.193.611	1.825.240
Prioritetsgæld	7	18.104.213	18.447.434
Nordea, konto nr. 0723 855 217		404.638	404.625
Skyldige omkostninger	11	33.319	75.079
Deposita		378.652	377.261
Skyldig selskabsskat		9.475	0
Gældsforpligtelser		18.930.297	19.304.399
Passiver		53.123.908	21.129.639
Eventualforpligtelser	12		
Nøgleoplysninger	13		
Beregning af andelsværdi	14		

Noter til resultatopgørelse

	Realiseret regnskab 2013	Budget (ej revideret) 2013	Realiseret regnskab 2012
Note 1. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	75.430	80.000	74.943
Renovation	63.477	63.477	56.755
Elforbrug	28.642	28.000	23.246
Forbrugsafgifter i alt	167.549	171.477	154.944
Note 2. Renholdelse og vicevært			
Forsikring, arbejdsskade	1.391	1.391	0
Viceværtsservice	21.518	21.180	28.497
Trappevask m.v.	64.615	84.000	74.295
Artikler fællesarealer	2.984	0	0
Snerydning	12.923	10.000	11.834
Grafitti bekæmpelse	0	0	2.133
Vejlaug	13.766		13.766
Gårdlaug	46.020	47.400	46.020
Renholdelse og vicevært i alt	163.217	163.971	176.545
Note 3. Reparation og vedligeholdelse			
Afløbsinstallationer	7.514	0	0
Varmeanlæg	93.556	0	35.295
Facaderenovering	61.175	0	2.925
Udvendige vinduer og døre	22.812	0	38.122
Postkasser	15.461	0	0
Indvendig diverse, gl. vandskade reparation kælder	19.846	0	0
Elektriker	669	0	21.457
Varmemåler	4.539	0	4.539
Reparation og vedligeholdelse i alt	225.572	125.000	102.338

Noter til resultatopgørelse

	Realiseret regnskab 2013	Budget (ej revideret) 2013	Realiseret regnskab 2012
Note 4. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	65.176	64.550	63.500
Revision	17.375	16.000	17.359
Varmeregnskabshonorar	15.459	15.000	3.778
Gebyr m.v.	2.310	4.000	3.926
Valuarvurdering	9.895	11.000	10.833
Kontingenter ABF m.v.	6.267	2.000	4.705
Møder og generalforsamling m.v.	6.746	8.000	879
Fællesarbejde	4.637	0	0
Telefon	0	2.000	599
Kontorartikler og kopiering	2.596	4.000	5.391
Øvrige omkostninger	0	0	10.687
Administrationsomkostninger i alt	130.461	126.550	121.657

Noter til balancen

	2013 KR.	2012 KR.
Note 5. Ejendommen matr. Nr. 2016, Udenbys Klædebo Kvarter, København		
Kostpris pr. 1. januar	9.050.000	9.050.000
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	9.050.000	9.050.000
Opskrivninger pr. 1. januar	0	0
Årets regulering	0	0
Årets opskrivning	32.721.630	0
Opskrivninger pr. 31. december	32.721.630	0
 Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	 41.771.630	 9.050.000
 Note 5. Installationer (bredbånd m.v.) og byfornyelse		
Driftsmidler kostpris pr. 1. januar	704.251	704.251
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	704.251	704.251
 Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	 341.260	 297.418
Årets afskrivninger	43.838	43.842
Afgang af afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	385.098	341.260
 Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	 319.153	 362.991
 Byfornyelse, kostpris pr. 1. januar	 14.115.229	 14.115.229
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	14.115.229	14.115.229
 Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	 2.641.402	 2.076.792
Årets afskrivninger	564.610	564.610
Afgang af afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	3.206.012	2.641.402
 Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	 10.909.217	 11.473.827
 Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december i alt	 53.000.000	 20.886.818

Noter til balancen

Ejendommen var sidste år indregnet til den oprindelige kostpris. Ændring i regnskabspraksis gør, at ejendommen skal indregnes til dagsværdi pr. 31. december 2013 i henhold til vurdering af 13. marts 2014 af Danbolig.

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 43.500.000.

Valuarvurdering pr. 13. marts 2014 kr. 53.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,35 pct. Afkastprocenten svarer til det forretningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast.

Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrasket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5 pct. af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio. kr. for ejendommen, idet 5 pct. af 20 mio. kr. netop er 1 mio. kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10 pct. af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio. kr. for ejendommen, idet 10 pct. af 10 mio. kr. udgør 1. mio. kr.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, og en stigning i afkastsatsen vil alt andet lige reducere dagsværdien af ejendommen og tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone.

Valuarvurderingen er udført i henhold til lov om Andelsboligforeninger §5, stk. 2, litra b.

Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Noter til balancen

Note 6. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver			Egenkapital i alt
	Andels- kapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	I alt
Saldo pr. 1. januar 2013	92.962	0	1.732.278	1.825.240	0	0	1.825.240
Årets opskrivning		32.721.630		32.721.630			32.721.630
Årets afskrivning kurstab			0	0			0
Overført til andre reserver			0	0	0		0
Overført af årets resultat i øvrigt:							
Betalte prioritetsafdrag			343.220	343.220			343.220
Regnskabsmæssigs afskrivninger			-608.448	-608.448			-608.448
Rest af årets resultat			-88.031	-88.031			-88.031
Saldo pr. 31. december 2013	92.962	32.721.630	1.379.019	34.193.611	0	0	34.193.611

Noter til balancen

Note 7. Prioritetsgæld pr. 31/12-2013

	Kurs	Rest-løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Obligations-restgæld	Kursværdi
Nykredit, kontantlån							
Pålyd. rentesats 4% p.a. Effektiv rentesats 4,0947% p.a.	100,00	26,9	155.019	66.662	3.295.660	3.330.282	3.330.282
Nykredit, kontantlån							
Pålyd. Rentesats 4% p.a. Effektiv rentesats 4,2082% p.a.	100,00	27,9	712.887	276.558	14.808.553	15.161.648	15.161.648
Prioritetsgæld i alt			867.906	343.220	18.104.213	18.491.930	18.491.930

Noter til balancen

	2013	2012
	KR.	KR.
Note 8. Finansielle indtægter		
Renteindtægter bank	10.838	15.334
Renteindtægter i alt	10.838	15.334
Note 9. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	867.907	883.846
Renteomkostninger bank	18.400	16.908
Fælleslån	0	25.552
Renteomkostninger i øvrigt	0	668
Finansielle omkostninger i alt	886.307	926.974
Note 10. Likvider		
Nordea, konto 0306 152 440	28.872	25.860
Nordea, konto 0567 152 421	578	8.108
Nordea, konto 7556 639 862	25.925	125.584
Likvider i alt	55.375	159.552
Note 11. Skyldige omkostninger		
Skyldige kreditorer	16.194	0
Skyldig revision	17.125	15.000
Skyldig blikkenslager	0	16.874
Skyldig ejendomsservice	0	13.205
Anden gæld i øvrigt	0	30.000
	33.319	75.079

Note 12. Eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser:**

Der er tinglyst 2 realkredit pantebreve nominelt kr. 15.435.000 samt kr. 3.500.000 til Nordea Kredit Realkreditaktieselskab til sikkerhed for kontantlån.

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 400.000 til Nordea Bank A/S, til sikkerhed for bankmellemværende.

Hæftelsesforhold:

Andelshavere hæfter ikke personligt for foreningens forpligtelser, men kun med den indbetalte andelskapital.

For lån i kreditforening eller pengeinstitutter, som er sikret ved pantebrev, hæfter andelshaverene dog personligt solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 13 om nøgleoplysninger, felt nr. E1 og E2.

Noter

Note 13. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Ejendommens areal udgør ifølge foreningens samt BBR-Meddelelse oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (m ²)	Areal (m ²)	Areal (m ²)
Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:		2013	2012	2011
(B1) Andelsboliger	30	2.988	2.988	2.988
(B2) Erhvervsandele	0	0	0	0
(B3) Boliglejemål	0	0	0	0
(B4) Erhvervslejemål	1	90	90	90
(B5) Øvrige lejemål	0	0	0	0
(B6) I alt	31	3.078	3.078	3.078

(C1) Ved opgørelse af andelsværdien benyttes oprindelig andelsindskud.

(C2) Ved opgørelse af boligafgiften benyttes boligernes areal.

(D1) Foreningen er stiftet i 1983.

(D2) Ejendommen, bygning 1 er opført i 1910 med om-/tilbygning i 1987 og byfornyelse i 2005-2006.

(E2) Ifølge vedtægternes § 5 stk. 1 hæfter andelshaverne ikke personligt for foreningens forpligtelser, men kun med den indbetalte andelskapital.

(E2) For lån i kreditforening eller pengeinstitutter, som er sikret ved pantebrev, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

(F1) Ejendommen er ved beregningen af den maksimalt tilladte andelsværdi indregnet til valuarvurdering.

Beregnete nøgletal for foreningen:

	kr.	kr./m ² andel
(F2) Valuarvurdering (F2/B6)	53.000.000	17.738
(F3) Generalforsamlingsbestemte reserver (F3/B6)	0	0
(F4) Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00%	

(G1) Foreningen har ikke modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning.

(G2) Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.

(G3) Der er ikke tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom.

Noter**Note 13. Nøgleoplysninger (fortsat)****Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed og vedligeholdelse m.v.**

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr. dec.			kr. pr. m ² andel (B1)
(H1) Boligafgift	157.762	x12	/2988	634
(H2) Erhvervslejeindtægt	8.754	x12	/2988	35
		2011	2012	2013
(J) Årets overskud, kr. pr. m ² andel		-39	-72	-108
				kr./m² andel
(K1) Andelsværdi				11.314
(K2) Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver				6.294
(K3) Teknisk andelsværdi (K1+K2)				17.608
		2011	2012	2013
(M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. m ² andel		56	34	75
(M2) Vedligeholdelse, genopretning og renovering, kr. pr. m ² andel		0	0	0
(M3) Vedligehold i alt		56	34	75
				I pct.
(P) Friværdi, kr.				64
		2011	2012	2013
(R) Årets afdrag, kr. pr. m ² andel		154	242	115

Noter

Note 13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	14.133
Valuarvurdering	17.219
Anskaffelsessum (kostpris)	2.940
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.110
Foreslået andelsværdi	363
	Kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²	634

Note 11. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	24
Øvrige omkostninger	133
Finansielle poster, netto	-95
Afdrag	37
Udgifter m.v.	100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	94

Noter

Note 14. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra B, (ejendommens indregnet til valuarvurdering), samt vedtægterne.

		KR.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		34.193.611
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	18.104.213	
Prioritetsgæld, kursværdi	-18.491.930	-387.717
		33.805.894

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 13. marts 2014.

	<u>33.805.894</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone pr. 31. december 2013	92.962	363,65

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning		337,72
(vedtaget på generalforsamlingen den 24. april 2013)		

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Den enkelte andelshaver kan ifølge vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at gange fordelingstal ifølge andelsbeviset med 363,65

Noter

Note 14. Beregning af andelsværdi - fortsat

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. Indskud (kr.)
1	1.647,47	1.647,47	599.107	599.107
1	1.693,78	1.693,78	615.948	615.948
1	1.788,60	1.788,60	650.429	650.429
1	2.046,22	2.046,22	744.114	744.114
1	2.471,00	2.471,00	898.586	898.586
1	2.491,37	2.491,37	905.994	905.994
3	2.695,00	8.085,00	980.044	2.940.133
1	2.735,13	2.735,13	994.638	994.638
2	3.160,63	6.321,26	1.149.372	2.298.744
3	3.175,48	9.526,44	1.154.772	3.464.317
1	3.206,94	3.206,94	1.166.213	1.166.213
1	3.297,25	3.297,25	1.199.054	1.199.054
2	3.221,68	6.443,36	1.171.573	2.343.146
2	3.221,79	6.443,58	1.171.613	2.343.226
1	3.250,94	3.250,94	1.182.214	1.182.214
4	3.227,95	12.911,80	1.173.853	4.695.413
1	3.345,76	3.345,76	1.216.695	1.216.695
1	4.764,13	4.764,13	1.732.489	1.732.489
1	4.915,68	4.915,68	1.787.601	1.787.601
1	5.576,56	5.576,56	2.027.932	2.027.932
30		92.962,27		33.805.992