

# Andelsboligforeningen Strandbo I

**CVR-nummer: 25984803**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2013**

Vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, den 11/6 2014



dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

### Ledelsesberetning mv.

Foreningsoplysninger	3
----------------------	---

### Påtegninger

Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
--	---

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
--	---

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------	----

Balance, aktiver	11
------------------	----

Balance, passiver	12
-------------------	----

Noter	13
-------	----

Nøgleoplysninger for Andelsboligforeningen Strandbo I	22
---	----

Andelsværdiberegning	25
----------------------	----

**FORENINGSOPLYSNINGER**

---

**Foreningen** Andelsboligforeningen Strandbo I  
c/o Sven Westergaard Ejendomsadministration A/S  
Store Kongensgade 24 B  
1264 København K  
CVR-nr: 25 98 48 03  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse** Kasper Brown, formand  
Morten Bo Isaksen  
Arun Micheelsen  
Camilla Ravnborg Winkler  
Sandra Dreisig

**Administrator** Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
Store Kongensgade 24  
1264 København K

**Revisor** Revision København  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR  
Finsensvej 80 A, 1.  
2000 Frederiksberg

## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

---

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Strandbo I.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 samt 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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 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 K, den / 2014

### Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

København K, den 11 16 2014

### Bestyrelse

Kasper Brown  
Formand

Morten Bo Isaksen

Arun Micheelsen

Camilla Ravnborg Winkler

Sandra Dreisig

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

---

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Strandbo I.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Strandbo I for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens §5, stk. 11 og §6, stk 2 og 8, og foreningens vedtægter.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvar for udarbejdelse 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.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

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

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

---

### Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

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

Frederiksberg, den / 2014

Revision København  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab VBR

Bo Andersen  
Statsautoriseret revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### GENERELT

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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser foreningens aktivitet i det løbende 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 efter faktureringsprincippet.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. 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, når den retslige betalingsforpligtelse opstår.

#### 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, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

### 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 svarende til valuarvurdering pr. 31. december 2013. 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.

Den seneste offentlige vurdering udgør kr. 147.500.000

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

### Tilgodehavender

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

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post på foreningens egenkapital.

### 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").

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.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat.

### Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvare den under aktiver indregnede

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

## ØVRIGE NOTER

### Nøgleoplysninger

De i noterne 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.



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

---

**Andelsværdi**

Beregningen af andelskronen foretages i overensstemmelse med §5, stk 2, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, samt foreningens vedtægter.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2013**

	2013	2013	2012
	kr.	kr.	kr.
	Budget	-	-
	Ej revideret	-	-
1 Boligafgift	4.460.478	4.482.430	4.439.832
2 Lejeindtægter	407.755	394.600	424.646
3 Øvrige indtægter	-25.000	-32.518	653.854
<b>Indtægter i alt</b>	<b>4.843.233</b>	<b>4.844.512</b>	<b>5.518.332</b>
4 Ejendomsskat og forsikringer	-555.350	-555.402	-512.270
5 Forbrugsafgifter	-676.997	-683.389	-646.908
6 Renholdelse	-315.000	-358.787	-300.768
7 Vedligeholdelse, løbende	-534.615	-541.233	-461.626
8 Foreningsomkostninger	-301.125	-294.087	-302.637
9 Øvrige foreningsomkostninger	-30.000	-51.139	-34.721
10 Tab på tilgodehavender	0	-4.581	0
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-2.413.087</b>	<b>-2.488.618</b>	<b>-2.258.930</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.430.146</b>	<b>2.355.894</b>	<b>3.259.402</b>
11 Finansielle indtægter	20.000	15.943	19.434
12 Finansieringsomkostninger	-550.000	-538.183	-900.727
<b>Finansiering i alt</b>	<b>-530.000</b>	<b>-522.240</b>	<b>-881.293</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>1.900.146</b>	<b>1.833.654</b>	<b>2.378.109</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
<b>Overført til "Overført resultat m.v.":</b>			
Betalte afdrag prioritetsgæld	1.900.000	1.908.490	1.588.470
Overført restandel af årets resultat	146	-74.836	789.639
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>1.900.146</b>	<b>1.833.654</b>	<b>2.378.109</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013 AKTIVER**

	2013	2012
	kr.	kr.
Grunde og bygninger	155.000.000	153.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>155.000.000</b>	<b>153.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>155.000.000</b>	<b>153.000.000</b>
13 Varmeregnskab	0	0
14 Indestående Grundejernes Investeringsfond	649.264	620.327
15 Andre tilgodehavender	40.391	35.746
16 Periodeafgrænsningsposter	43.336	47.536
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>732.991</b>	<b>703.608</b>
<b>17 Likvide beholdninger</b>	<b>3.488.674</b>	<b>6.074.378</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.221.665</b>	<b>6.777.986</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>159.221.666</b>	<b>159.777.987</b>

Andelsboligforeningen Strandbo I

<b>BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013 PASSIVER</b>	2013	2012
	kr.	kr.
Andelsindskud	8.522.000	8.408.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	96.565.021	94.565.021
Overført resultat m.v.	14.647.630	11.785.393
	<u>119.734.651</u>	<u>114.758.414</u>
<b>18 Egenkapital</b>	<b>119.734.651</b>	<b>114.758.414</b>
19 Indvendig vedligehold	350.597	368.038
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>350.597</b>	<b>368.038</b>
20 Prioritetsgæld	37.916.917	39.825.407
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>37.916.917</b>	<b>39.825.407</b>
21 Forudbetalinger	72.107	85.506
22 Øvrig anden gæld	1.147.395	4.740.622
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.219.501</b>	<b>4.826.128</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>39.136.418</b>	<b>44.651.535</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>159.221.666</b>	<b>159.777.987</b>
23 Eventualposter mv.		
24 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER	2013	2013	2012
	kr.	kr.	kr.
	Budget	-	-
	Ej revideret	-	-
<hr/>			
<b>1 Boligafgift</b>			
Boligafgift beboelse	4.456.278	4.478.230	4.435.632
Moderniseringsstillæg	4.200	4.200	4.200
	<b>4.460.478</b>	<b>4.482.430</b>	<b>4.439.832</b>
<hr/>			
<b>2 Lejeindtægter</b>			
Leje beboelse	372.755	359.200	388.896
Leje garage og P-plads	29.000	29.400	29.750
Leje kælder	6.000	6.000	6.000
	<b>407.755</b>	<b>394.600</b>	<b>424.646</b>
<hr/>			
<b>3 Øvrige indtægter</b>			
Salg af andele fra AB, netto	0	0	592.000
Overtag. indv. vedligeholdelse	0	0	82.240
Diverse indtægter ejendom	0	5.262	664
Leje, tomgang	-25.000	-37.780	-21.050
	<b>-25.000</b>	<b>-32.518</b>	<b>653.854</b>
<hr/>			
<b>4 Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	434.350	434.350	405.933
Forsikringer	100.100	100.040	85.856
Erhvervsforsikringer	2.400	2.424	2.268
Glasforsikringer	18.500	18.588	18.213
	<b>555.350</b>	<b>555.402</b>	<b>512.270</b>
<hr/>			

Andelsboligforeningen Strandbo I

NOTER	2013	2013	2012
	kr.	kr.	kr.
	Budget	-	-
	Ej revideret	-	-
<b>5 Forbrugsafgifter</b>			
Renovation m.v.	255.997	252.158	224.123
Rottebekæmpelse	0	2.655	2.491
Skorstensfejer	0	1.185	0
El	65.000	61.991	62.696
Årsafregning el	0	0	-3.678
Vand	350.000	345.925	306.543
Årsafregning vand	0	12.825	48.596
Forbrugsafgifter, tomgang manuelt	6.000	6.650	6.137
	<b>676.997</b>	<b>683.389</b>	<b>646.908</b>
<b>6 Renholdelse</b>			
Vicevært	210.000	181.794	169.969
Trappevask	94.000	87.076	84.540
Vinduespolering	11.000	11.000	0
Vicevært afløsning	0	13.275	0
Regulering feriepengeforpligtelse	0	915	-35
Pension vicevært	0	10.136	9.719
Barsel.dk/FIB+AER+AES	0	584	680
ATP-bidrag, vicevært	0	2.160	2.160
Telefon, vicevært	0	8.935	8.317
Gebyr dataløn	0	2.777	2.654
Vicevært kontor	0	7.089	4.096
Skadedyr	0	3.209	0
Haveanlæg	0	3.879	4.350
Snerydning	0	12.539	821
Rengøringsartikler	0	13.236	12.697
Arbejdstøj	0	183	800
	<b>315.000</b>	<b>358.787</b>	<b>300.768</b>

Andelsboligforeningen Strandbo I

NOTER	2013	2013	2012
	kr.	kr.	kr.
	Budget	-	-
	Ej revideret	-	-

**7 Vedligeholdelse, løbende**

Blikkenslager VVS	0	119.443	126.246
Faldstammer og stigestreng	0	71.201	35.353
Elektriker	0	25.713	53.192
Ny belysning bagtrapper	0	0	151.200
Låsesmed, nøgler og skilte	0	2.393	7.086
Nøgler opkrævet	0	-2.700	-1.500
Murer	0	33.197	17.063
Reparation af port	0	27.478	2.282
Refusion fra E/F Strandbo I port	0	0	-23.943
Snedker og tømrer	0	14.228	2.223
Glarmester	0	590	0
Reparation/service eftersyn elevator	0	48.778	46.094
Teknisk rådgivning	0	4.375	27.500
Varmeanlæg	0	55.950	39.682
Kloakarbejde	0	96.907	10.159
Afsat byggesag primo	0	0	-81.617
Værktøj og Inventar	0	7.285	1.276
Drift af maskiner	0	3.414	0
Dørtelefon	0	0	13.787
Reparationer og vedligeholdelse	500.000	0	0
Hensat til indvendig vedligeholdelse	34.615	32.981	35.543
	<b>534.615</b>	<b>541.233</b>	<b>461.626</b>

**8 Foreningsomkostninger**

Gebyr bank, PBS m.v.	9.000	8.098	8.343
Kontorartikler, (kopier,kuverter, bring)	20.000	10.727	28.344
Administration	191.625	191.625	186.044
Revisorhonorar	28.500	28.125	27.500
Revisor tidl. år	0	0	500
Honorar udarbejdelse af nøgletal	0	1.875	0
Vurderingshonorar	20.000	20.000	20.000
Varmeregnskab	32.000	33.638	31.907
	<b>301.125</b>	<b>294.087</b>	<b>302.637</b>

NOTER	2013	2013	2012
	kr.	kr.	kr.
	Budget	-	-
	Ej revideret	-	-
<b>9 Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelses- og foreningsudgifter	30.000	0	28.127
Telefontilskud bestyrelse	0	18.500	0
Generalforsamling og møder	0	24.581	0
Internetopkobling	0	8.058	5.894
Annoncer	0	0	700
	<b>30.000</b>	<b>51.139</b>	<b>34.721</b>
<b>10 Tab på tilgodehavender</b>			
Tab på tidligere beboer	0	4.581	0
	<b>0</b>	<b>4.581</b>	<b>0</b>
<b>11 Finansielle indtægter</b>			
Renter GI	10.000	9.392	8.562
Bankrenteindtægter	10.000	6.551	10.872
	<b>20.000</b>	<b>15.943</b>	<b>19.434</b>
<b>12 Finansieringsomkostninger</b>			
Omkostninger ved låneomlægning	0	0	30.609
Prioritetsrenter	550.000	538.183	870.118
	<b>550.000</b>	<b>538.183</b>	<b>900.727</b>
<b>13 Varmeregnskab</b>			
A 'conto varme indeværende år		-174.686	-160.222
Varmedgifter indeværende år		206.601	191.813
Varmaefregning		-189.270	-243.191
Skyldig varmeregskab overført til gæld		157.355	211.599
		<b>0</b>	<b>0</b>



NOTER	2013 kr.	2012 kr.
<b>14 Indestående Grundejernes Investeringsfond</b>		
Indestående Grundejernes Invest.	649.264	620.327
	<b>649.264</b>	<b>620.327</b>
<b>15 Andre tilgodehavender</b>		
Restancer	16.708	12.307
Øvrige tilgodehavender/overdragelse	600	0
Tilgodehavende Strandbo II	23.083	23.439
	<b>40.391</b>	<b>35.746</b>
<b>16 Periodeafgrænsningsposter</b>		
Forudbetalinger	3.793	0
Forudbetalt Dong	4.365	5.054
Forudbetalt vand	35.178	35.963
Forudbetalt Service elevator	0	3.938
Forudbetalt internetopkobling	0	2.581
	<b>43.336</b>	<b>47.536</b>
<b>17 Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank 4001-3204 3104 32	3.477.697	6.063.049
Danske Bank 9570-60059837	10.977	11.329
	<b>3.488.674</b>	<b>6.074.378</b>

NOTER	2013 kr.	2012 kr.
<b>18 Egenkapital</b>		
Andelsindskud		
Andelsindskud	8.522.000	8.408.000
	<b>8.522.000</b>	<b>8.408.000</b>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	96.565.021	94.565.021
	<b>96.565.021</b>	<b>94.565.021</b>
Overført resultat m.v.		
Saldo primo	11.785.393	9.407.284
Salg af andelsboliger	995.415	0
Indvendig vedligehold ved salg af andelsbolig	33.168	0
Betalte afdrag prioritetsgæld	1.908.490	1.588.470
Årets resultat	-74.836	789.639
	<b>14.647.630</b>	<b>11.785.393</b>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>119.734.651</b>	<b>114.758.414</b>
	<b>119.734.651</b>	<b>114.758.414</b>
<b>19 Indvendig vedligehold</b>		
Saldo pr. 1. januar	368.038	435.891
Årets hensættelse	32.981	35.543
Anvendt	-17.254	-21.156
Driftsført saldi vedr. nye andele	-33.168	-82.240
	<b>350.597</b>	<b>368.038</b>

<b>NOTER</b>	2013	2012
	kr.	kr.
<b>20 Prioritetsgæld</b>		
Realkredit Danmark flexlån, inkonvertibel opr. 31.974.000, 0,4796% restløbetid 17 år	27.872.242	29.167.877
Nyt lån Realkredit Danmark Obligationslån uden afdrag	0	12.215.000
Indfriet Realkredit Danmark	0	-12.215.000
Realkredit Danmark flexlån inkonvertibel opr. 12.246.000, 1,8592% restløbetid 23 år 3 mdr.	11.953.165	12.246.000
Årets afdrag	-1.908.490	-1.588.470
	<b>37.916.917</b>	<b>39.825.407</b>

Kontant restgæld pr. 31. december 2013 udgør kr. 38.280.670.

<b>21 Forudbetalinger</b>		
Deposita	32.220	37.032
Forudopkrævet leje	6.267	6.267
Forudbetalt boligafgift/leje	22.720	31.307
Vaskelås/deposita	10.900	10.900
	<b>72.107</b>	<b>85.506</b>

NOTER	2013	2012
	kr.	kr.
<b>22 Øvrig anden gæld</b>		
Skyldig A-skat	1.786	1.505
Skyldigt ATP-bidrag	540	540
Skyldig barsel.dk/FIB+AER+AES	176	166
Skyldig feriepengeforpligtelse	22.229	21.314
Skyldigt AM-bidrag	1.144	1.115
Mellemregning ved overdragelse	0	4.394.059
Mellemregning salg af andele	811.802	0
Mellemregning med administrator	9.727	6.071
Diverse afsatte kreditorer	13.501	0
Skyldig omkostninger	25.801	0
Hensat skyldig revisor	30.000	27.500
Skyldig Zimling	33.188	0
Skyldig HOFOR	0	31.299
Skyldig Pilegaard & Henriksen	2.358	0
Skyldig Bangsbo elevator Service	0	3.938
Skyldig Bøgh & Vogensen	3.000	0
Skyldig Ren Ejendomsservice ApS	0	7.045
Skyldig City Kloak Service	1.988	994
Skyldig Kalk- & Mørtelværkerne	0	4.596
Skyldig Måtte Xpressen A/S	3.253	3.174
Skyldig Hoffmann Teknik A/S	29.547	595
Skyldig Basen/F.A. Larsen	0	25.112
Skyldig varmregnskab	157.355	211.599
	<b>1.147.395</b>	<b>4.740.622</b>

**23 Eventualposter mv.**

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål ved 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.

**NOTER**

2013

2012

kr.

kr.

---

**24 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, på kr. 37.916.917 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør kr. 155.000.000.

Herudover er der stillet sikkerhed ved ejerpantebrev på kr. 2.000.000 for bankengagement i Danske Bank.

**NOTER**

Oplysninger i skemaet er opgjort pr. 31/12 2013					
<b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.				31/12 2013	
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.				31/12 2013	
Seneste regnskabsperiode				1. januar 2013 - 31. december 2013	
<b>B</b>			Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	
B1	Andelsboliger		114	8.522	
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål		12	691	
B4	Erhvervslejemål		2	191	
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.				
B6	I alt		128	9.404	
<b>C</b>	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
<b>D</b>					
D1	Foreningen stiftelsesår				
D2	Ejendommens opførelsesår				1931
<b>E</b>			Ja	Nej	
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?				X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

**NOTER**

<b>1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen</b>				
<b>F</b>	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		155.000.000	16.482
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver			
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			0
<b>G</b>			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?			X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			X
<b>2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed</b>				
<b>H</b>			Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år	
H1	Boligafgift			530
H2	Erhvervslejeindtægter			4
H3	Boliglejeindtægter			42
<b>J</b>		Forrige år	Sidste år	1 år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	175	279	215
<b>K</b>			Gennemsnit kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	
K1	Andelsværdi			13.069
K2	Gæld - omsætningsaktiver			4.097
K3	Teknisk andelsværdi			17.166

**NOTER**

<b>3 Byggeteknik og vedligeholdelse</b>				
<b>M</b>		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )	46	49	58
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m <sup>2</sup> )			
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m <sup>2</sup> )	46	49	58
<b>4 Finansielle forhold</b>				
<b>P</b>				<b>%</b>
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			75
<b>R</b>		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
R1	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	140	186	224



NOTER

---

## Andelsværdiberegning

### Ejendommen optaget til handelsværdi som udlejningsejendom og prioritetsgæld optaget til kursværdi

Egenkapital pr. 31. december 2013		119.734.651
Hensat til fremtidig vedligeholdelse og kursregulering		-8.000.000
Prioritetsgæld, restgæld	37.916.917	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>38.280.670</u>	<u>-363.753</u>
<b>Reguleret egenkapital</b>		<u>111.370.898</u>
Fordelingstal = indskud		
Samlet fordelingstal pr. 31. december 2013		<u>8.522.000</u>
Værdi pr. indskudt krone pr. 31. december 2013		
111.370.898/8.522.000		<u>13,0686</u>

Opmærksomheden henledes på, at andelsboligforeningen har pligt til at nedsætte Andelsværdien ved en ekstraordinær generalforsamling, hvis foreningens valgte princip for opgørelser af værdien af andelene - dvs. den offentlige ejendomsvurdering en valuarvurdering måtte falde.

