



STATSAUTORISERED  
REVISORER

**Andelsboligforeningen  
På Bjerget**

**Arsrapport for 2013**

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,  
den 25. marts 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](mailto:info@ap.dk)  
[www.ap.dk](http://www.ap.dk)  
CVR.nr. 34 88 49 35

AP Statsautoriserede Revisorer P/S

*An independent member firm of*

**MOORE STEPHENS**  
INTERNATIONAL LIMITED

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013	8
Balance pr. 31. december 2013	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12

## **Foreningsoplysninger**

<b>Andelsboligforening:</b>	<b>På Bjerget SE-nr. 16 83 60 28</b>
<b>Adresse:</b>	<b>På Bjerget 2 A m.fl. 2400 København NV</b>
<b>Bestyrelse:</b>	<b>Søren Maix (Formand) Morten Hansen (Næstformand) Pia S. Jensen Ira Koch Larsen Johnny Hansen</b>
<b>Administrator</b>	<b>CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5 1613 København V Tlf.nr. 33 33 82 82</b>
<b>Revisor</b>	<b>AP   Statsautoriserede revisorer P/S Nørre Farimagsgade 11 1364 København K Tlf.nr. 70 15 78 11</b>

## Årsrapportens godkendelse

### Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2013 for andelsboligforeningen **På Bjergtet**.

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. december 2013 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 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, den 11 / 2 2014

  
\_\_\_\_\_  
Søren Maix

  
\_\_\_\_\_  
Ira Koch

  
\_\_\_\_\_  
Morten Østrup Møller

### Bestyrelse

  
\_\_\_\_\_  
Johnny Hansen

  
\_\_\_\_\_  
Pia S. Jensen

  
\_\_\_\_\_  
Morten Hansen

### Tiltrådt af kritiske revisorer

  
\_\_\_\_\_  
Christoffer Vedel

### Administrator

  
\_\_\_\_\_  
CEJ Ejendomsadministration A/S

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til medlemmerne i andelsboligforeningen På Bjerget

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen **På Bjerget** for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

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

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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 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.

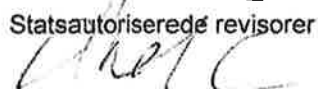
En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller 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 bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens 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 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 samt foreningens vedtægter.

København, den 11 / 2 2014  
AP | Statsautoriserede revisorer P/S  
  
Anders Holmgård Christiansen  
statsautoriseret revisor

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med 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, § 6, stk. 5 samt nøgleoplysninger om foreningens økonomiske stilling. I denne forbindelse er noterne udvidet med nye oplysningskrav i henhold til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, som er medtaget i note 28.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Resultatopgørelse**

#### **Indtægter**

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

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

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**

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

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

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

#### **Finansielle poster**

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab / kursgevinst og låneomkostninger fra optagelse af lån, indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed modregnet skatteværdi af fremførselsberettiget underskud..

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver:

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes 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 ejendommen.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Driftsmidler	5 år	eller	20,0%
--------------	------	-------	-------

#### Passiver:

#### Egenkapital

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

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

#### Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligatiønlån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab/kursgevinst og låneomkostninger over afdragsperioden.

## Anvendt regnskabspraksis

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af udbyderen af aftalen. Rentswap med negativ værdi indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregning af andelsværdien, som følge af, at foreningen anvender beregningsprincip B i andelsboligloven.

### Hensættelse til udskudt skat

Der hensættes til udskudt skat vedrørende vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, stk. 1, litra A, 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 værdireguleringer i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen

### Nøgletal:

Nøgletallene er beregnet således:

Valuarvurdering, offentlig vurdering samt anskaffelsessum pr. m<sup>2</sup> andelsbolig:

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

Indtægt boligtype i gennemsnit pr. boligtype m<sup>2</sup>:

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

Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver pr. m<sup>2</sup>:

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



## Anvendt regnskabspraksis

Foreslået andelsværdi pr. m<sup>2</sup>:

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

Reserver uden for andelsværdi:

$$\frac{\text{Hensættelser i alt}}{\text{Areal i kvm andelsboliger}}$$

Teknisk andelsværdi:

Foreslået andelsværdi + gældforpligtelse fratrukket omsætningsaktiver

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2013 - 31. december 2013

Note	Indtægter	Ikke revideret		
		2013	budget 2013	2012
2	Boligafgifter	9.566.361	9.563.406	9.363.561
3	Lejeindtægter	73.943	73.554	72.653
4	Andre indtægter	0	0	2.270
		<u>9.640.304</u>	<u>9.636.960</u>	<u>9.438.484</u>
	<b>Omkostninger</b>			
	Ejendomsskatter	1.633.600	1.633.600	1.518.780
	Elforbrug	183.664	190.000	185.347
	Vandforbrug, 14.434 m <sup>3</sup> (15.504 m <sup>3</sup> )	576.726	650.000	592.380
	Renovation	422.264	422.264	382.937
5	Forsikringer og abonnementer	261.961	270.000	217.201
6	Anden renholdelse	8.863	40.000	24.656
7	Personaleomkostninger	798.148	850.000	683.521
8	Foreningsomkostninger	542.716	563.031	553.677
9	Vedligeholdelse, renoveringsplan	1.197.549	3.000.000	3.057.628
10	Vedligeholdelse, almindelig	828.175	1.200.000	1.256.682
	Hensættelse indvendig vedligeholdelse for lejere	4.343	4.343	4.242
15	Afskrivning driftsmidler	101.935	101.935	101.935
		<u>6.559.944</u>	<u>8.925.173</u>	<u>8.578.986</u>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>3.080.360</b>	<b>711.787</b>	<b>859.498</b>
11	Finansielle indtægter	111.495	70.000	74.814
12	Finansielle omkostninger	-269.654	-420.000	-387.077
	<b>Resultat før skat</b>	<b>2.922.201</b>	<b>361.787</b>	<b>547.235</b>
13	Skat af årets resultat incl. udskudt skat	24.344	0	239
	<b>Årets resultat</b>	<b><u>2.946.545</u></b>	<b><u>361.787</u></b>	<b><u>547.474</u></b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført til imødegåelse til værdiforringelse af ejendom	4.660.066	0	0
	Overført til større vedligeholdelsesarbejder	6.395.241	0	-1.402.300
	Betalte prioritetsafdrag	662.546	630.000	609.219
	Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar	-101.935	-101.935	-101.935
	Overført restandel af årets resultat	-8.669.373	-166.278	1.442.490
	Disponeret i alt	<u>2.946.545</u>	<u>361.787</u>	<u>547.474</u>

### Balance pr. 31. december 2013

Note	Aktiver	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<b>Anlægsaktiver</b>		
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
14	Ejendommen matr. nr. 756 m.fl. Utterslev Kvarter, dagsværdi pr. 31. december 2013	198.000.000	190.000.000
15	Driftsmidler	<u>113.935</u>	<u>215.870</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>198.113.935</u>	<u>190.215.870</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		
	Anskaffelsessum andel b 223	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
		<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>198.153.935</u>	<u>190.255.870</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
16	Tilgodehavender	204.633	119.692
17	Antenneregnskab	3.342	3.197
	Forudbetalte omkostninger	333.121	289.664
	Mellemregning administrator	<u>10.056</u>	<u>11.619</u>
		<u>551.152</u>	<u>424.192</u>
18	Likvide midler	<u>12.150.046</u>	<u>8.235.173</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>12.701.198</u>	<u>8.659.365</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u>210.855.133</u>	<u>198.915.235</u>

## Balance pr. 31. december 2013

Note	Passiver	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<b>Egenkapital</b>		
19	Andelsindskud	<u>141.893</u>	<u>141.893</u>
	<b>Reserver</b>		
20	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	181.635.489	173.635.489
21	Overført resultat mv.	<u>-6.090.655</u>	<u>1.772.717</u>
		<u>175.544.834</u>	<u>175.408.206</u>
	<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>		
22	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	4.660.066	0
22	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	<u>12.150.046</u>	<u>5.754.805</u>
		<u>16.810.112</u>	<u>5.754.805</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>192.496.839</u>	<u>181.304.904</u>
	Hensat til udskudt skat ved ophør ved udlejning	<u>107.074</u>	<u>131.418</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<u>107.074</u>	<u>131.418</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
23	Prioritetsgæld	15.047.561	15.710.107
23	Markedsværdi af renteloft aftale	<u>447.950</u>	<u>598.819</u>
		<u>15.495.511</u>	<u>16.308.926</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
24	Varmeregnskab	756.607	727.824
	Deposita	6.805	6.805
	Skyldig selskabskat	0	417
	Indvendig vedligeholdelse lejere	10.955	6.613
	Afregning salg af andel	1.404.587	0
25	Skyldige omkostninger	<u>576.755</u>	<u>428.328</u>
		<u>2.755.709</u>	<u>1.169.987</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>18.251.220</u>	<u>17.478.913</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>210.855.133</u>	<u>198.915.235</u>
1	Andelskroneberegning		
26	Sikkerhedsstillelse		
27	Eventualforpligtelse		
28	Nøgleoplysninger og nøgletal		

## Noter til årsrapporten

### 1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2013

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

a)	Anskaffelsessummen	16.021.692
b)	Handelsværdi som udløjningsejendom 16. januar 2014	198.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012	138.000.000

Reserver jf. regnskabet	175.544.834
-------------------------	-------------

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	198.000.000	
Bogført værdi	<u>198.000.000</u>	<u>0</u>

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	15.047.561	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>15.058.094</u>	<u>-10.533</u>

<b>Merværdi til fordeling på solgte andele</b>	<b><u>175.534.301</u></b>
--	---------------------------

Andelshavere antal kvm	<u>18.977,30</u>
------------------------	------------------

Værdi pr. m <sup>2</sup> = 175534301 / 18977,3	<u>9.249,70</u>
--	-----------------

Ejendommen er pr. 31. december 2013 vurderet af valuar Fontaine Partners A/S. Handelsværdien er beregnet ud fra et afkast på 1,73%

Værdien pr. m<sup>2</sup> udgjorde ifølge regnskab pr. 31/12 2012 kr. 9.249,70. Hvert enkelt medlems andel i foreningens formue udgør herefter andelsbevisets pålydende værdi pr. 31/12 1981 med tillæg af 1.555,16 %, der fremkommer således:

Værdi pr. 31/12 1981 pr. m <sup>2</sup>	kr 558,84
Værdi pr. 31/12 2013 pr. m <sup>2</sup>	kr <u>9.249,70</u>
Stigning	kr <u>8.690,86</u> = <u>1555,16%</u>

## Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2013	2013	2012
<b>2.</b>	<b>Boligafgifter</b>			
	Boligafgifter, boliger	9.303.173	9.300.218	9.109.085
	Boligafgifter, erhverv	263.188	263.188	254.476
		<u>9.566.361</u>	<u>9.563.406</u>	<u>9.363.561</u>
<b>3.</b>	<b>Lejeindtægter</b>			
	Lejeindtægter, boliger	50.476	51.554	50.375
	Lejeindtægter, erhverv	8.493	8.000	8.258
	Lokaler og haver, andelshavere	14.974	14.000	14.020
		<u>73.943</u>	<u>73.554</u>	<u>72.653</u>
<b>4.</b>	<b>Andre indtægter</b>			
	Refusion snerydning m.v., naboejendom	0	0	3.270
	Tomgang diverse	0	0	-1.000
		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.270</u>
<b>5.</b>	<b>Forsikringer og abonnementer</b>			
	Ejendomsforsikring	256.486	265.000	211.881
	Motorkøretøjsforsikring	5.475	5.000	5.320
		<u>261.961</u>	<u>270.000</u>	<u>217.201</u>
<b>6.</b>	<b>Anden renholdelse</b>			
	Diverse rengøringsmaterialer, småanskaff. m.v.	1.069		3.318
	Container, rengøring	1.975		9.036
	Kørsel affald	0		3.431
	Skadedyrsbekæmpelse	1.887		0
	Vejsalt	3.932		8.872
		<u>8.863</u>	<u>40.000</u>	<u>24.656</u>

## Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2013	budget 2013	2012
<b>7. Personalemkostninger</b>			
Lønninger (vicevært)	755.529	748.000	642.937
Regulering feriepengeforpligtelse	12.188	0	1.968
Lønrefusion	-80.229	0	-24.084
Ferieafløser	7.363	0	0
Pensionsbidrag	44.375	44.000	5.760
ATP	6.660	6.000	6.480
Kørselsgodtgørelse	680	1.000	3.507
Mobiltelefon, vicevært	5.174	6.000	6.024
Arbejdstøj	16.598	15.000	11.925
Personalemkostninger	15.437	15.000	14.707
Arbejdsskadeforsikring	9.872	10.000	9.711
Bidrag til barseisfonden	0	2.000	1.650
AER/AES	4.501	3.000	2.936
	<u>798.148</u>	<u>850.000</u>	<u>683.521</u>
<b>8. Foreningsomkostninger</b>			
Generalforsamling og møder	74.502	75.000	70.370
Kontorhold, porto og gebyrer	33.623	20.000	38.383
Gaver	11.960	15.000	9.462
EDB-omkostninger	18.084	50.000	28.204
Internetforbrug og telefon kontor	5.376	0	6.877
Revision og regnskab	35.800	36.100	35.800
Ekstra arbejder revisor, nøgletal	3.750	0	0
Regulering honorar tidligere år	0	0	8.812
Advokathonorar vedr. haveareal	0	0	2.500
Administrationshonorar	278.181	284.431	280.225
Ekstra arbejde administrator	2.000	0	0
Sponsorstøtte m.v.	15.000	15.000	15.000
Honorar valuarvurdering	17.395	20.000	18.405
Varmeregnskab, Brunata	47.045	47.500	46.741
Regulering varme tidligere år	0	0	-7.102
	<u>542.716</u>	<u>563.031</u>	<u>553.677</u>

## Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
		2013	2013	2012
<b>9.</b>	<b>Vedligeholdelse</b>			
	<b>Renoveringsplan:</b>			
	Udgifter til renovering ifølge budget	0	3.000.000	0
	Maling af vinduer udvendig	153.223		2.497.437
	Honorar rådg. ing. maling af vinduer udvendigt	48.969		149.797
	Asfaltbelægning	0		237.344
	Etablering af dræn på ejendom	483.383		64.625
	Tagrenovering, fremtidig	0		49.975
	Gennemgang facader/murværk	115.604		24.638
	Fuger/facader	25.872		33.812
	Renovering hovedtrapper	270.965		0
	Renovering opgangsdøre	99.533		0
		<u>1.197.549</u>	<u>3.000.000</u>	<u>3.057.628</u>
<b>10.</b>	<b>Vedligeholdelse</b>			
	<b>Almindelig vedligeholdelse:</b>			
	Reparationer og vedligeholdelse ifølge budget		1.200.000	
	Tag	74.121		48.104
	Malerudbedring vandskader fra tag	31.625		25.922
	Kloakarbejde incl. rensning	27.946		10.526
	Vand/sanitet	165.196		63.180
	Rep./rensning afløb/faldstammer	59.886		35.572
	Varmeanlæg, reparation	64.217		164.670
	Teknisk bistand	27.981		23.075
	Vinduer og døre	47.670		51.899
	Ventilationsanlæg, reparation	24.925		0
	El-installationer, reparationer	68.960		56.318
	Legeplads renovering	42.770		395.486
	Fællesarealer, indendørs	0		7.203
	Låseservice	11.685		14.829
	Kælder og loftrum	1.620		3.816
	Etageadskillelse	7.010		16.400
	Badeværelsesgulve	44.030		198.724
	Reparation af driftsmidler	44.151		14.115
	Vedligeholdelse haveanlæg	63.110		95.650
	Småanskaffelser	21.272		31.193
		<u>828.175</u>	<u>1.200.000</u>	<u>1.256.682</u>



## Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
		budget		
11.	<b>Finansielle indtægter</b>	<u>2013</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	Renteindtægter, AL 5323 0519364	86.118	50.000	54.580
	Renteindtægter, AL 5323 0244985	25.198	20.000	19.863
	Renteindtægter, AL 5323 0244993	179	0	85
	Renteindtægter, Nordea 5368 538576	0	0	286
		<u>111.495</u>	<u>70.000</u>	<u>74.814</u>
12.	<b>Finansielle omkostninger</b>			
	Renteudgifter, Nykredit Bank 8117 2825001	1	0	29
	Renteudgifter, AL 5323 0244985	0	0	2.701
	Renteudgifter, AL 5323 0244993	0	0	57
	Prioritetsrenter og bidrag	160.106	300.000	272.629
	Nykredit, præmie renteloft	109.547	120.000	111.661
		<u>269.654</u>	<u>420.000</u>	<u>387.077</u>
13.	<b>Skat af årets resultat</b>			
	Regulering udskudt skat	-24.344	0	239
		<u>-24.344</u>	<u>0</u>	<u>239</u>

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

## Noter til årsrapporten

### 14. Ejendommen matr. nr. 756 m.fl. Utterslev Kvarter, dagsværdi pr. 31. december 2013

	<u>Købspris</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>Installationer</u>	<u>Ejendom I alt</u>
Kostpris primo	3.800.000	11.927.330	945.213	16.672.543
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>3.800.000</u></b>	<b><u>11.927.330</u></b>	<b><u>945.213</u></b>	<b><u>16.672.543</u></b>
Afskrivninger primo	0	0	556.330	556.330
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>94.521</u>	<u>94.521</u>
<b>Afskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>650.851</u></b>	<b><u>650.851</u></b>
Opskrivninger primo	0	0	0	173.978.308
Årets opskrivninger	0	0	0	8.000.000
Tilbageført opskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>181.978.308</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<b><u>3.800.000</u></b>	<b><u>11.927.330</u></b>	<b><u>294.362</u></b>	<b><u>198.000.000</u></b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2013 i henhold til vurdering af 31. december 2013 af ejendomsmægler og valuar Fontaine Partners A/S. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 138.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et afkast på 1,73%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Det må antages, at valuarvurderingen er følsom over for renteudsving.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

## Noter til årsrapporten

<b>15. Driftsmidler</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
Kostpris primo		509.677	479.682
Tilgang		0	29.995
Afgang		0	0
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>509.677</b>	<b>509.677</b>
Afskrivninger primo		293.807	191.872
Årets afskrivninger		101.935	101.935
<b>Afskrivninger ultimo</b>		<b>395.742</b>	<b>293.807</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>		<b>113.935</b>	<b>215.870</b>
<b>16. Tilgodehavender</b>			
Restancer		15.909	4.244
Tilgodehavender vedrørende lejligheder		24.455	15.929
Tilgodehavende merpris areal		46.248	46.248
Lønrefusion		0	24.084
Tilgodehavende byggesagsgebyr		0	333
Tilgodehavende forsikringssager		118.021	5.905
Honorar varmeregnskab, aconto		0	22.949
		<u>204.633</u>	<u>119.692</u>
<b>17. Antenneregnskab</b>			
Saldo pr. 1. januar 2013		3.197	31.536
Betalt Tv-afgifter		481.266	466.401
Betalt Verdens TV		66.495	58.948
Udgifter vedrørende pakkeskift		1.100	27.000
Betalt Comflex servicekontrakt		28.750	28.750
Betalt Comflex abonnement		15.876	27.489
Reparation af antenne		12.244	10.010
Afskrivning		94.521	94.521
Indbetalt TV-afgifter		-700.107	-741.458
		<u>3.342</u>	<u>3.197</u>
	<b>Anskaffelses-</b>	<b>Tidligere års</b>	<b>Årets</b>
<b>Installationer</b>	<b>sum</b>	<b>afskrivning</b>	<b>afskrivning</b>
Antenneanlæg	604.438	483.552	60.444
Konvertering af signaler	58.125	23.250	5.812
Digitalisering m.v.	212.625	42.526	21.263
Digitalisering m.v.	70.025	7.002	7.002
	<u>945.213</u>	<u>556.330</u>	<u>94.521</u>
			<u>294.362</u>

## Noter til årsrapporten

18.	Likvide midler	Rente %	Rente %	2013	2012
		Indestående	gæld		
	Kasse, bestyrelsen			6.052	8.153
	Arbejdernes Landsbank, 5323 0244993	0,500		25.989	13.066
	Arbejdernes Landsbank, 5323 0244985	0,750		2.977.304	1.659.374
	Arbejdernes Landsbank, 5323 0519364, F	1,150		9.140.698	6.554.580
	Nykredit renteloft aftale			3	0
				<u>12.150.046</u>	<u>8.235.173</u>
19.	<b>AndelsIndskud</b>			<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Saldo pr. 31. december 2013			141.893	141.893
				<u>141.893</u>	<u>141.893</u>
20.	<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>			<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Opskrivning primo			173.635.489	173.705.514
	Årets opskrivning			8.000.000	0
	Årets nedskrivning			0	-70.025
				<u>181.635.489</u>	<u>173.635.489</u>
21.	<b>Overført resultat mv.</b>				
	Værdiregulering renteloft aftale, primo			-598.819	-533.298
	Årets værdiregulering renteloft aftale			150.869	-65.521
				<u>-447.950</u>	<u>-598.819</u>
	Tidligere års resultat			2.371.536	327.241
	Merværdi ved salg af andele			0	0
	Antenneanlæg kr. 604.438 (afskr. 9 år af 10 år)			60.444	60.444
	Konv. af signaler kr. 58.125 (afsk. 3 år af 10 år)			5.812	5.812
	Digitalisering m.v. af kr. 212.625 (afsk. 3 år af 10 år)			21.263	21.263
	Digitalisering m.v. af kr. 70.025 (afsk. 2 år af 10 år)			7.002	7.002
	Betalte prioritetsafdrag			662.546	609.219
	Regnskabsmæssige afskrivninger af driftsmidler			-101.935	-101.935
	Overført restandel af årets resultat			<u>-8.669.373</u>	<u>1.442.490</u>
				<u>-5.642.705</u>	<u>2.371.536</u>
				<u>-6.090.655</u>	<u>1.772.717</u>
22.	<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>				
	<b>Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>				
	Saldo primo			0	0
	Årets hensættelse			4.660.066	0
	Anvendt af årets hensættelse			0	0
				<u>4.660.066</u>	<u>0</u>

## Noter til årsrapporten

<b>Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Saldo primo	5.754.805	7.157.105
Årets hensættelse	6.395.241	0
Anvendt af årets hensættelse	<u>0</u>	<u>-1.402.300</u>
	<u><u>12.150.046</u></u>	<u><u>5.754.805</u></u>

### 23. Prioritetsgæld

Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Afdrag</u>
1 Nykredit, Variabel obl.lån, kurs 100,07	<u>15.047.561</u>	<u>15.047.561</u>	<u>15.058.094</u>	<u>662.546</u>
	<u>15.047.561</u>	<u>15.047.561</u>	<u>15.058.094</u>	<u>662.546</u>

Nr. <i>Prioritetsgæld</i>	<u>Restløbetid</u>	<u>Resterende afdrags- frihed</u>	<u>Rente- tilpasning</u>	<u>Kortfristet andel af prioritets- gæld</u>
1 Nykredit, Variabel obl.lån, kurs 100,07	21	0 år	1/1 2014	673.440

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit er der indgået en aftale om renteloft med restgæld på kr. 16.208.432, hvor det er foreningens variable Nykreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2005 med virkning fra 1. juli 2005 til 30. juni 2020. I denne periode kan den variable rente ikke overstige en renteloft rente på 5%.

### 24. Varmeregnskab

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Varme indbetalt aconto	1.762.197	1.706.296
Køb af varme	-1.005.590	-978.472
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>756.607</u></u>	<u><u>727.824</u></u>

### 25. Skyldige omkostninger

AP   Statsautoriserede Revisorer P/S	39.550	35.800
Honorar valuarvurdering	17.900	18.405
Hensatte feriepengeforpligtelser	79.139	66.952
ATP	1.620	1.620
A-skat og AM-bidrag	13.163	16.201
Bidrag til barselsfonden	0	413
Kreditorer	<u>425.383</u>	<u>288.937</u>
	<u><u>576.755</u></u>	<u><u>428.328</u></u>

## Noter til årsrapporten

### 26. Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 756 m.fl. Upperslev Kvarter, kr. 600.000 der henligger hos administrator.

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5, ikke personligt for foreningens forpligtelser, men kun med den indbetalte andel.

For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

### 27. Eventualforpligtelse

#### Ophørsbeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed, jfr. 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.

Den forventede skattebetaling er beregnet og afsat i årsregnskabet.

#### Aftale om rentesikring (renteswap)

I henhold til den indgåede kontrakt med Nykredit kan det kræves, at der stilles yderligere sikkerhed såfremt sikkerhedsmargen overskrideres som følge af en negativ markedsværdi.

Nykredit Bank har meddelt, at man ikke vil kræve yderligere sikkerhedsstillelse af foreningen.

## Noter til årsrapporten

### 28. Reference Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013.

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

#### Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Ejendommens areal udgør ifølge opmålt areal følgende:

		Antal	Areal kvm
B1	Andelsboliger	211	18.614
B2	Erhvervsandele	2	363
B3	Boliglejemål	1	101
B6	I alt	214	19.078

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdi		X		
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgiften		X		

D1	<b>Stiftelsesår</b>			1959
D2	<b>Ejendommen opførelsesår</b>			1925

#### Hæftelser

E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen			Nej
E2				

F1	<b>Anvendt vurderingsprincip</b>			Valuarvurdering
----	----------------------------------	--	--	-----------------

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	198.000.000	10.378
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	16.810.112	881
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	8%	

#### Eventualforpligtelser

G1	Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
G2	Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
G3	Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

## Noter til årsrapporten

### 28. Reference Nøgleoplysninger og nøgletal

<b>Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal</b>		<b>Gns. kr. / pr. andels kvm</b>	<b>kr. / kvm</b>
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	507	503
	Boligafgift erhvervsandel i gns. pr. andelskvm / erhvervsandelskvm		725
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm		
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boliglejekvm	3	500
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):			
		<b>Kr.</b>	<b>I pct.</b>
	Vedligeholdelsesomkostninger	2.025.724	27%
	Øvrige omkostninger	4.529.877	61%
	Finansielle poster, netto	158.159	2%
	Afdrag	662.546	9%
	I alt	<u>7.376.306</u>	<u>100%</u>
	Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>99%</u>
J			
	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	<u>Forrige år</u> 177	<u>Sidste år</u> 29
			<u>I år</u> 155
Beregnete nøgletal for foreningen:			
		<b>Kr. pr. kvm andel</b>	<b>Kr. pr. kvm total</b>
	Offentlig ejendomsvurdering	7.272	7.233
	Valuarvurdering	10.434	10.378
	Anskaffelsessum (kostpris)	844	840
K1	Foreslået andelsværdi	9.250	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	292	
K3	Teknisk andelsværdi	9.542	
	Reserver uden for andelsværdi	886	
M1			
	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. andel kvm	<u>Forrige år</u> 60	<u>Sidste år</u> 66
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. andel kvm (Særlig vedligeholdelse / forbedring)	<u>10</u>	<u>165</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. andel kvm	<u>70</u>	<u>231</u>
			<u>107</u>
P			
	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gæld i ejendom) i %		92%
	<i>(gæld defineres som gæld med pant i ejendommen + værdi af Swap-aftale)</i>		
R			
	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	<u>Forrige år</u> 29	<u>Sidste år</u> 32
			<u>I år</u> 35