

**Andelsboligforeningen
Haderslevgade 41 - 43
1671 København V**
CVR-nr. 29 27 58 90

Årsrapport for 2013

| | |
|-------------------------------------|---------|
| Foreningsoplysninger mv. | 3 |
| Bestyrelsespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5 - 6 |
| Bestyrelsens beretning | 7 |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 - 10 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 - 13 |
| Noter | 14 - 24 |

Foreningen

A/B Haderslevgade 41 - 43
1671 København V
CVR nr. 29 27 58 90

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K
Tlf. 33 13 78 00

Bestyrelse

Jeppe Rass Hansen (formand)
Maria Nordal
Marie Louise Grandorf
Kathrine Houe
Christine Tindahl Nielsen

Revision

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

BRF Kreditbank

Vi aflægger hermed andelsboligforeningens årsrapport for 2013.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at bestyrelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. maj 2014

Bestyrelsen



Jeppe Rasmussen
(formand)



Maria Nordal

Marie Louise Grandorf

Kathrine Houe



Christine Tindahl Nielsen

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Vedtaget på generalforsamling, den 2014

Dirigent

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Haderslevgade 41 - 43**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Haderslevgade 41 – 43 for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger, samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.13 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 – 31.12.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.


UDTALELSE OM BESTYRELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst bestyrelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 1. maj 2014

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Morten Egholm Alsted
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive andelsboligforeningen Haderslevgade 41 – 43.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Andelsboligforeningens værdiansættelse af andelskronen er påvirket af en forsigtig vurdering omkring andelskroneværdien, herunder en vurdering af udgifter til større vedligeholdelses- og renoveringsopgaver vedrørende ejendommen, værdiforringelse, renteusikkerhed samt en løbende usikkerhed omkring kursen på prioritetsgæld.

I foreliggende årsregnskab er der foretaget en reservation på DKK 0 til imødegåelse af ovennævnte mv. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for regnskabsåret udviser et resultat på DKK 274.285, hvilket foreningens bestyrelse anser for tilfredsstillende. Der forventes også et positivt resultat for 2014.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.13.
- et afdragsfrit rentetilpasningslån nom. DKK 13.270.000. Lånet rentetilpasses næste gang den 31.12.15.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Årsrapporten for andelsboligforeningen Standard er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

GENERELT

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er følgende:

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgifter/lejeindtægter

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indgår renteindtægter og renteomkostninger, lånoptagelsesomkostninger samt renter vedrørende ombygningslån.

Skat af årets resultat

Årets skat udgør årets aktuelle skat. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Omkostninger i forbindelse med foreningens stiftelse indregnes og måles til kostpris. Der afskrives lineært over 5 år.

Ejendommen måles til dagsværdi på grundlag af kontant ejendomsvurdering, idet denne er en anvendelig indikator for dagsværdi. Værdiregulering indregnes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavende måles til nominal værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

Andelskroneværdi (egenkapital uden tillæg af andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter gældende regler for Lov om Andelsboligforeninger. Andelskroneværdien er opgjort uden tillæg af andre reserver.

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeningers § 5, stk. 2 litra b, kontantværdi.

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud)
- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering/kontantværdi.
- Reguleringer vedrørende hensættelser til udskudt skat og andre reserver
- Kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital i alt

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver

Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Udskudt skat er beregnet i henhold til ejendomsavancebeskatningsloven. Reguleringer af udskudt skat indregnes direkte på egenkapitalen. Den udskudte skat er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

Ved beregning af udskudt skat anvendes beregningspraksis i Landsretsdom af 22. maj 2008.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

| Note | | 2013 DKK | 2012 DKK |
|------|--|------------------|------------------|
| | Boligafgifter, beboelse | 1.092.480 | 1.015.872 |
| | Lejeindtægter, beboelse | 41.232 | 45.700 |
| | Lejeindtægter, erhverv | 57.400 | 60.000 |
| | Vaskeri | 13.900 | 13.700 |
| | Diverse indtægter | 11.845 | 0 |
| | Indtægter i alt | 1.216.857 | 1.135.272 |
| 1 | Reparation og vedligeholdelse | 22.595 | 7.465 |
| 2 | Skatter, afgifter og forsikringer mv. | 165.065 | 169.258 |
| 3 | Ejendomsomkostninger | 40.936 | 46.741 |
| 4 | Foreningsomkostninger | 81.321 | 72.585 |
| | Omkostninger i alt | 309.917 | 296.049 |
| | Resultat før renter mv. | 906.940 | 839.223 |
| 5 | Finansiering, netto | 632.655 | 641.531 |
| | Resultat før skat | 274.285 | 197.692 |
| 6 | Skat af årets resultat | 0 | 0 |
| | Årets resultat | 274.285 | 197.692 |
| | Afdrag på lån: | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 174.377 | 167.781 |
| | Gæld til kreditinstitutter i øvrigt | 92.000 | -45.923 |
| | Samlet afdrag på prioritetsgæld mv. | 266.377 | 121.858 |

| AKTIVER | | 31.12.13 | 31.12.12 |
|----------------|---|-------------------|-------------------|
| Note | | DKK | DKK |
| 7 | Matr.nr. 1305 udenbys Klædebo Kvt., København | 32.500.000 | 32.500.000 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | 32.500.000 | 32.500.000 |
| | Anlægsaktiver i alt | 32.500.000 | 32.500.000 |
| | Restancer beboere | 26.995 | 6.169 |
| | Andre tilgodehavender | 0 | 5.408 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 20.123 | 19.656 |
| | Tilgodehavender i alt | 47.118 | 31.233 |
| 5 | Bankindeståender mv. | 622.908 | 4.373 |
| | Likvide beholdninger i alt | 622.908 | 4.373 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 670.026 | 35.606 |
| | Aktiver i alt | 33.170.026 | 32.535.606 |

| PASSIVER | | 31.12.13 | 31.12.12 |
|-----------------|---|-------------------|-------------------|
| Note | | DKK | DKK |
| | Indskudskapital | 560.350 | 560.350 |
| | Opskrivningshænlæggelse | 11.842.593 | 11.842.593 |
| | Overført resultat | 708.924 | 75.690 |
| 8 | Andelskroneværdi (egenkapital uden reserver) | 13.111.867 | 12.478.633 |
| 9 | Andre reserver | 0 | 0 |
| | Andre reserver i alt | 0 | 0 |
| | Egenkapital i alt | 13.111.867 | 12.478.633 |
| | Hensættelse udskudt skat | 350.000 | 350.000 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 350.000 | 350.000 |
| 5 | Gæld til realkreditinstitutter | 18.512.801 | 19.052.984 |
| 5 | Gæld til kreditinstitutter i øvrigt | 95.281 | 188.068 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 18.608.082 | 19.241.052 |
| 5 | Gæld til realkreditinstitutter | 181.232 | 174.377 |
| 5 | Gæld til kreditinstitutter i øvrigt | 176.117 | 202.948 |
| 10 | Leverandørgæld | 92.045 | 48.179 |
| 11 | Anden gæld | 612.308 | 2.217 |
| 12 | Deposita og forudbetalt husleje | 38.375 | 38.200 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 1.100.077 | 465.921 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 19.708.159 | 19.706.973 |
| | Passiver i alt | 33.170.026 | 32.535.606 |
| 12 | Fordeling af andelsværdi mv. | | |
| 13 | Nøgletal | | |
| 14 | Eventualforpligtelser mv. | | |

| | 2013 DKK | 2012 DKK |
|---|-------------|-------------|
| 1. Reparation og vedligeholdelse | | |
| Kloak | 4.920 | 0 |
| Blikkenslager og VVS | 4.298 | 3.719 |
| Varmeanlæg | 9.189 | 0 |
| Reparation af vaskeri | 289 | 0 |
| Elektriker | 3.899 | 3.746 |
| I alt | 22.595 | 7.465 |

2. Skatter, afgifter og forsikringer mv.

| | | |
|--------------------|---------|---------|
| El og gas | 16.218 | 20.075 |
| Vandafgifter | 39.182 | 47.791 |
| Forsikringer | 20.440 | 18.452 |
| Andre abonnementer | 45 | 685 |
| Vejbidrag | 6.653 | 6.510 |
| Renovation | 32.605 | 29.090 |
| Ejendomsskat mv. | 49.922 | 46.655 |
| I alt | 165.065 | 169.258 |

3. Ejendomsomkostninger

| | | |
|-------------------------------|--------|--------|
| Trappevask og ejendomsservice | 28.256 | 27.626 |
| Gårdlaug | 12.680 | 19.115 |
| I alt | 40.936 | 46.741 |

| | 2013 DKK | 2012 DKK |
|--|-------------|-------------|
|--|-------------|-------------|

4. Foreningsomkostninger

| | | |
|--|--------|--------|
| Administration | 34.273 | 37.658 |
| Revision og regnskabsmæssig assistance | 19.750 | 19.000 |
| Anden assistance | 3.750 | 0 |
| Bestyrelseshonorar | 4.000 | 0 |
| Småanskaffelser | 1.179 | 0 |
| Telefon, kontorhold, møder mv. | 5.136 | 3.667 |
| Varmeregnskab | 8.310 | 7.361 |
| Øvrige gebyrer | 1.223 | 1.149 |
| Advokat | 3.700 | 3.750 |
| I alt | 81.321 | 72.585 |

31.12.13
DKK

5. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld

| Beløb i DKK | Indeståender | Renter |
|------------------------|--------------|--------|
| BRF, altanprojektkonto | 618.466 | 0 |
| Kasse | 4.442 | 0 |
| I alt | 622.908 | 0 |

5. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld – fortsat -

| Beløb i DKK | Hovedstol | Rente i % | Rest- løbetid | Afdrag | Restgæld | Kursværdi | Renter |
|--------------------------|------------|-----------|------------------|---------|------------|------------|---------|
| BRF Kredit | 13.270.000 | 3,0940 | 22,00 år | 0 | 13.270.000 | 14.127.817 | 484.880 |
| BRF Kredit | 4.105.000 | 3,8744 | 17,00 år | 150.004 | 3.671.059 | 3.927.980 | 113.515 |
| BRF Kredit | 667.000 | 3,8744 | 18,00 år | 24.373 | 596.491 | 638.236 | 22.894 |
| BRF Kredit, driftskredit | | var. | | | 84.117 | 84.117 | 153 |
| BRF Kredit, ydelseslån | | var. | | 92.000 | 187.281 | 187.281 | 11.213 |
| I alt | | | | 266.377 | 17.808.948 | 18.965.431 | 632.655 |
| Finansiering, netto | | | | | | | 632.655 |

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

| | Restgæld | Langfristet | Kortfristet | Restgæld efter 5 år |
|-------------------------------------|------------|-------------|-------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 18.694.033 | 18.512.801 | 181.232 | 3.287.293 |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt | 271.398 | 95.281 | 176.117 | 0 |
| I alt | 18.965.431 | 18.608.082 | 357.349 | 3.287.293 |

Kassekredit maksimum DKK 178.000 pr. 31.12.13.

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.13.

Foreningen har et afdragsfrit rentetilpasningslån nom. DKK 13.270.000.

Lånet rentetilpasses næste gang den 31.12.15.

6. Skattepligtig indkomst

Der påhviler ikke foreningen skatter, da foreningen har fremførbare skattemæssige underskud.

| | |
|---|----------|
| Fremførbare underskud efter modregning af årets skattepligtige indkomst | -109.857 |
| Årets skattepligtige indkomst udgør | -13.563 |

| | 31.12.13 DKK | 31.12.12 DKK |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| 7. Ejendommens værdi | | |
| Anskaffelsessum pr. 01.01.13 | 20.307.407 | 20.307.407 |
| Forbedringer | 0 | 0 |
| Anskaffelsessum pr. 31.12.13 | 20.307.407 | 20.307.407 |
| Opskrivning til ejendomsvurdering | 12.192.593 | 12.192.593 |
| Ejendomsvurdering | 32.500.000 | 32.500.000 |
| Kontant ejendomsvurdering | 32.500.000 | 32.500.000 |

8. Egenkapital

| Beløb i DKK | Indskuds- kapital | Reserve for opskriv- ninger | Overført resultat | I alt | Andre reserver | Egenkapital i alt |
|--------------------------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| Saldo pr. 01.01.13 | 560.350 | 11.842.593 | 75.690 | 12.478.633 | 0 | 12.478.633 |
| Årets resultat | | | 274.285 | 274.285 | | 274.285 |
| Årets indskud, nye andelshavere | 0 | | 0 | 0 | | 0 |
| Regulering opskrivning ejendom | | 0 | | 0 | | 0 |
| Regulering udskudt skat | | 0 | | 0 | | 0 |
| Kursregulering gæld til kontantværdi | | | 358.949 | 358.949 | | 358.949 |
| Regulering andre reserver | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Øvrige | | | 0 | 0 | | 0 |
| I alt | 560.350 | 11.842.593 | 708.924 | 13.111.867 | 0 | 13.111.867 |

| | 31.12.13 DKK | 31.12.12 DKK |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| 9. Andre reserver | | |
| Primo | 0 | 0 |
| Årets regulering | 0 | 0 |
| Ultimo | 0 | 0 |
| Specifikation af andre reserver: | | |
| Andre reserver | 0 | 0 |
| Ultimo | 0 | 0 |

10. Leverandører af varer og tjenesteydelser

| | | |
|---|--------|--------|
| København E | 14.086 | 14.086 |
| Administration | 15.093 | 15.093 |
| Revision- og regnskabsmæssig assistance | 23.500 | 19.000 |
| S. Westergaards Ejd. Adm. | 25.000 | 0 |
| Blikkenslageren | 4.920 | 0 |
| Øvrige | 9.446 | 0 |
| I alt | 92.045 | 48.179 |

| | 31.12.13 DKK | 31.12.12 DKK |
|---|-----------------|-----------------|
| 11. Anden gæld | | |
| Varmeregnskab tidligere år | -11.036 | -5.234 |
| Indeværende års varmeregnskab: | | |
| Opkrævet a conto varme | 33.275 | 34.545 |
| Afholdte udgifter til opvarmning | -33.649 | -29.854 |
| Varmeregnskab i alt | -11.410 | -543 |
| Øvrig gæld: | | |
| Opkrævet a conto vand | 4.900 | 0 |
| Gæld til altanhavere vedr. altanprojekt | 618.466 | 0 |
| Forudbetaling beboere | 0 | 2.490 |
| Mellemregning administrator | 352 | 270 |
| | 623.718 | 2.760 |
| I alt | 612.308 | 2.217 |

12. Fordeling af andelsværdi mv.

| Nr | Adresse | | Areal | | Fordelingstal | | Indskud A | Depositum L | Forudbetalt L | Indv. Vedlige L | Egenkapital |
|----|------------------|---------|----------|--------|---------------|--------|--------------|----------------|------------------|--------------------|-------------|
| | | | A | L | A | L | | | | | |
| 1 | Haderslevgade 41 | st. th. | 63,30 | | 63,30 | | 31.650 | | | | 740.592 |
| 2 | Haderslevgade 41 | st. tv | 55,10 | | 55,10 | | 27.550 | | | | 644.654 |
| 3 | Haderslevgade 41 | 1 | 118,40 | | 118,40 | | 59.200 | | | | 1.385.246 |
| 4 | Haderslevgade 41 | 2 tv | 55,10 | | 55,10 | | 27.550 | | | | 644.654 |
| 5 | Haderslevgade 41 | 2 th | 63,30 | | 63,30 | | 31.650 | | | | 740.592 |
| 6 | Haderslevgade 41 | 3 tv | 55,10 | | 55,10 | | 27.550 | | | | 644.654 |
| 7 | Haderslevgade 41 | 3 th | 63,30 | | 63,30 | | 31.650 | | | | 740.592 |
| 8 | Haderslevgade 41 | 4 | 118,40 | | 118,40 | | 59.200 | | | | 1.385.246 |
| 9 | Haderslevgade 43 | st. tv | | 63,30 | | 63,30 | | 12.100,00 | 12.100,00 | | 0 |
| 10 | Haderslevgade 43 | st. th. | 55,10 | | 55,10 | | 27.550 | | | | 644.654 |
| 11 | Haderslevgade 43 | 1 tv | 63,30 | | 63,30 | | 31.650 | | | | 740.592 |
| 12 | Haderslevgade 43 | 1 th | 55,10 | | 55,10 | | 27.550 | | | | 644.654 |
| 13 | Haderslevgade 43 | 2 | 118,40 | | 118,40 | | 59.200 | | | | 1.385.246 |
| 14 | Haderslevgade 43 | 3 | 118,40 | | 118,40 | | 59.200 | | | | 1.385.246 |
| 15 | Haderslevgade 43 | 4 tv | 63,30 | | 63,30 | | 31.650 | | | | 740.592 |
| 16 | Haderslevgade 43 | 4 th | 55,10 | | 55,10 | | 27.550 | | | | 644.654 |
| 17 | Haderslevgade 43 | Kld. | 36,50 | | | | | 14.175,00 | | | 0 |
| 18 | Haderslevgade 43 | Kld. | 36,50 | | | | | | | | 0 |
| | | | 1.120,70 | 136,30 | 1.120,70 | 136,30 | 560.350,00 | 26.275,00 | 12.100,00 | 0,00 | 13.111.867 |
| | | | 1.257,00 | | 1.257,00 | | 560.350,00 | | 38.375,00 | | |

Opindeligt indskud er kr 500 pr. m2 for andele.

Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres fordelingstal.

Fordelingstal er beregnet på baggrund af den brøkdel, som boligafgiften for de enkelte boliger udgør

af summen af samtlige boligafgifter for alle boligene, sådan som det blev vedtaget på foreningens stiftende generalforsamling.

Andelskroneværdi pr. m2

| | |
|----------|----------|
| 31.12.13 | 31.12.12 |
| DKK | DKK |
| 11.700 | 11.135 |

13. Nøgletal

Nøgletallene er udarbejdet på baggrund af den kvadratmeterfordeling, der anvendes ved opgørelsen af foreningens egenkapital og skattepligtige indkomst.

| Boligtype: | Antal: | Areal (kvm): |
|-------------------|---------------|---------------------|
| Andelsboliger | 15 | 1.121 |
| Boliglejemål | 1 | 63 |
| Erhvervslejemål | 2 | 73 |
| | 18 | 1.257 |

| Beregnete nøgletal for foreningen: | DKK pr. kvm andel | DKK pr. kvm total |
|---|------------------------------|------------------------------|
| Ejendom: | | |
| Offentlig ejendomsvurdering | 29.000 | 25.855 |
| Valuarvurdering | 0 | 0 |
| Anskaffelseskostpris | 18.120 | 16.155 |

| | | |
|---|--------|--|
| Egenkapital - hensættelser: | | |
| Foreslået andelskroneværdi | 11.700 | |
| Hensættelser - reserver uden for andelskroneværdi | 0 | |

| | | |
|--------------------------------------|--------|--|
| Gæld - omsætningsaktiver | 16.988 | |
| Kortfristet gæld - omsætningsaktiver | 384 | |

Nøgletal resultatopgørelse:

| | DKK/kvm |
|--|----------------|
| Boligaftag i gennemsnit pr. andelsbolig kvadratmeter | 975 |
| Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses kvadratmeter | 651 |
| Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje kvadratmeter ¹ | 786 |

| | 2013 Procent | 2012 Procent |
|--|-------------------------|-------------------------|
|--|-------------------------|-------------------------|

| | | |
|---|-----|-----|
| Boligaftag i procent af samlede ejendomsindtægter | 90% | 89% |
|---|-----|-----|

Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter:

| | | |
|---------------------------|-------------|-------------|
| Vedligeholdelse udgifter | 2% | 1% |
| Øvrige omkostninger | 24% | 27% |
| Finansielle poster, netto | 52% | 61% |
| Afdrag | 22% | 12% |
| | 100% | 100% |

14. Eventualforpligtelser mv.

Ejerpantebrev mv.

Der er tinglyst pantebrev overfor kreditforeningen for prioritetsgæld, oprindelig hovedstol, DKK 667.000, DKK 4.105.000 og DKK 13.270.000.

Der er tinglyst ejerpantebrev DKK 600.000.

Der er desuden tinglyst indexlån med oprindelig hovedstol DKK 5.605.000, hvor der er 100% ydelsesstøtte.

Garantier

Andelsboligforeningen har ikke stillet garanti overfor pengeinstitutter i forbindelse med andelshavernes køb af andele.

15. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, §3, (bilag 1), nøgleoplysninger:

| | Antal | Antal | BBR areal kvadratmeter | BBR areal kvadratmeter | BBR areal kvadratmeter |
|---------------------------------|-----------|-----------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | 2013 | 2012 | 31.12.13 | 31.12.12 | 31.12.11 |
| B1 Andelsboliger | 15 | 15 | 1.121 | 1.121 | 1.121 |
| B2 Erhvervsandele | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B3 Boliglejemaal | 1 | 1 | 63 | 63 | 63 |
| B4 Erhvervslejemaal | 2 | 2 | 73 | 73 | 73 |
| B5 Øvrige lejemaal (kælder mv.) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B6 | 18 | 18 | 1.257 | 1.257 | 1.257 |

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien
Boligernes Areal (BBR)

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligaften
Boligernes Areal (BBR)

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelses år 2006
D2 Ejendommens opførelses år 1905

E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen **Nej**

E2 Ikke aktuelt, se dog vedtægternes § 5.

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom ved beregning af andelskroneværdien:
Offentlig vurdering

| | 2013 | 2012 |
|---|------------|------------|
| F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip: Offentlig vurdering | 32.500.000 | 32.500.000 |
| Ejendommens værdi / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) : | 25.855 | 25.855 |

F3 Generalforsamlingsbestemte reserver

| | | |
|---|---|---|
| Andre reserver | 0 | 0 |
| Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) | 0 | 0 |

F4 Reserver i procent af ejendommens værdi

| | | |
|---|----|----|
| Andre reserver (F3) / ejendommens værdi (F2) x 100% | 0% | 0% |
|---|----|----|

P Friværdi

| | | |
|--|-----|-----|
| Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser i alt / Regnskabsmæssig værdi | 39% | 39% |
|--|-----|-----|

15. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi - fortsat

| | |
|--|-----|
| G1 Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning? | Nej |
| G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskuds bestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m. v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) | Nej |
| G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom) | Nej |

| Indtægtsart | Gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter pr. år | | Gns. DKK pr. andelskv. pr. år | |
|--------------------------|--|------------------|-------------------------------|-------------|
| | 2013 DKK | 2012 DKK | 2013 DKK | 2012 DKK |
| H1 Boligafgift | 1.092.480 | 1.015.872 | 975 | 906 |
| H2 Erhvervslejeindtægter | 0 | 0 | 0 | 0 |
| H3 Boliglejeindtægter | 41.232 | 45.700 | 37 | 41 |
| Andre indtægter | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Indtægter i alt | 1.133.712 | 1.061.572 | 1.012 | 947 |

| Værdier på balancedagen /andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2) | 31.12.13 | 31.12.12 |
|---|---------------|---------------|
| | DKK pr. kvm. | DKK pr. kvm. |
| K1 Andelsværdi | 11.700 | 11.135 |
| K2 Gæld - omsætningsaktiver | 16.988 | 17.553 |
| K3 Teknisk andelsværdi | 28.687 | 28.687 |

| | 2013 | 2012 | 2011 |
|---|--------------|--------------|--------------|
| | DKK pr. kvm. | DKK pr. kvm. | DKK pr. kvm. |
| J Årets resultat, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter | 245 | 176 | 79 |
| R Årets afdrag, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter | 238 | 109 | 187 |
| Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal | | | |
| M1 Vedligeholdelse , løbende | 18 | 6 | 54 |
| M2 Vedligeholdelse , genopretning og renovering | 0 | 0 | 0 |
| M3 Vedligeholdelse i alt | 18 | 6 | 54 |