



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

A/B BUDDINGE PARK

ÅRSRAPPORT

2012

18. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den / 2013

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-18
Andelskroneberegning	18

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Buddinge Park Klausdalsbrovej 8 - 30 2860 Søborg Ejendom: Matr.nr. 15 fg og 15 ge Buddinge CVR-nr.: 18 10 97 78 Stiftet: 6. oktober 1994 Hjemsted: Søborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Pernille Vissing, formand Karin Antonsen Wiemert Jonas Vissing Christian Skovly Wolf Kim Petersen Frederik Holten-Tingleff
Administrator	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg Telefon: 70 30 20 20 Stine Roum
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Gert Larsen
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S Vesterbrogade 8 0900 København C

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2012 for A/B Buddinge Park.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 12. marts 2013

Administrator:

Stine Roum
DEAS A/S

Bestyrelse:

Pernille Vissing
Formand

Karin Antonsen Wiemert

Jonas Vissing

Christian Skovly Wolf

Kim Petersen

Frederik Holten-Tingleff

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER***Til andelshaverne i A/B Buddinge Park***

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Buddinge Park for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Revisionen har ikke omfattet budgettallene i resultatopgørelsen.

Ledelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, 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 vores revision 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 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

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

København, den 12. marts 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Steen Klit Andersen

Steen Klit Andersen
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Buddinge Park anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelslejligheder.....	70	4.831,00
Udlejede lejligheder.....	5	356,00
	75	5.187,00
 Grundareal i m ²		4.313,00
	kr. pr. m²	kr. pr. m²
Nøgletal	andel	total
Offentlig ejendomsvurdering.....	14.490	13.495
Anskaffelsessum (kostpris).....	3.273	3.048
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	4.444	
Foreslået andelsværdi.....	9.981	
Reserver uden for andelsværdi.....	194	
		kr./m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		695
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m ² udlejet bolig.....		717
 Omkostninger m.v. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		34%
Øvrige omkostninger.....		27%
Finansielle poster, netto.....		29%
Afdrag.....		10%
		100%
 Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		82%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2012	2011	2010	2009	2008
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2008 = index 100).....	111	108	108	105	100
Antal resterende lejelejligheder.....	5	6	7	9	10
Andelskrone.....	36,88	39,00	39,23	40,05	40,61
Vedtaget på generalforsamlingen.....		39,00	39,00	40,00	40,00

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Klausdalsbrovej 8 - 30, 2860 Søborg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af salg af én udlejet lejlighed som i alt har bidraget med en nettoindtægt på tkr. 309 samt udgifter til omlægning af foreningens prioritetslån med en nettoudgift på tkr. 764.

Årets resultat anses på baggrund af ovenstående for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Buddinge Park for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden.

Foreningens bestyrelse har endvidere valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i balancen under "Andre reserver" og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen. Præsentationen af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i Årsregnskabsloven.

Endvidere er formålet at give oplysninger om andelenes værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 og § 6, stk. 5.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

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

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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.

Andre materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Bredbåndsnetværk.....	10 år	0%
Maskiner og inventar.....	6 år	0%

Småanskaffelser med en kostpris på under 12,3 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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" indeholder akkumuleret 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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutnings-tidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter § 14.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Regnskab 2012 kr.	Regnskab 2011 tkr.	(ej revideret) Budget 2012 tkr.
Andelsboligafgift.....		3.359.924	3.259	3.387
Lejeindtægter.....	1	386.174	385	396
Andre indtægter.....	2	373.426	794	460
INDTÆGTER I ALT.....		4.119.524	4.438	4.243
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-361.987	-316	-359
Forbrugsafgifter.....	4	-576.050	-438	-498
Renholdelse.....	5	-413.301	-453	-400
Reparationer og vedligeholdelse.....	6	-2.024.585	-253	-2.125
Foreningsomkostninger.....	7	-230.590	-244	-252
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	14	-14.690	-17	-18
Afskrivninger.....	10	-141.021	-141	-141
OMKOSTNINGER I ALT.....		3.762.224	1.862	3.793
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		357.300	2.576	450
Andre finansielle indtægter.....		0	13	3
Prioritetsrenter.....	13	-950.069	-988	-999
Andre finansielle omkostninger.....	8	-764.506	0	-36
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-1.714.575	-975	-1.032
RESULTAT FØR SKAT.....		-1.357.275	1.601	-582
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		-1.357.275	1.601	-582
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		599.107	571	597
Overført resultat.....		-1.956.382	1.030	-1.179
I ALT.....		-1.357.275	1.601	-582

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Grunde og bygninger.....	9	69.699.468	70.000
Konvertering til fjernvarme.....		1.214.457	0
Hulmursisolering.....		300.532	0
Igangværende facaderenovering.....		0	1.845
Bredbånd.....	10	204.901	273
Maskiner og inventar.....	10	220.991	294
Materielle anlægsaktiver.....		71.640.349	72.412
ANLÆGSAKTIVER.....		71.640.349	72.412
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		16.957	15
Forsikringssager.....		13.750	0
Andre tilgodehavender.....		65.665	6
Mellemregning, tidligere administrator.....		5.974	0
Mellemregning, andelshavere ved salg.....		7.000	0
Periodeafgrænsningsposter.....		139.189	0
Antenneregnskab.....	11	6.177	7
Tilgodehavender.....		254.712	28
Kasse- og girobeholdninger.....		0	6
Indestående i pengeinstitutter.....		749.625	572
Likvide beholdninger.....		749.625	578
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.004.337	606
AKTIVER.....		72.644.686	73.018

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Andelskapital.....		1.307.504	1.289
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		53.922.584	54.223
Overført resultat.....		-5.992.991	-4.636
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	12	49.237.097	50.876
Andre reserver.....		936.000	936
EGENKAPITAL		50.173.097	51.812
Prioritetsgæld	13	21.672.000	20.507
Forudbetalt leje og deposita.....		83.122	108
Indvendig vedligeholdelse.....	14	90.727	103
Langfristede gældsforpligtelser.....		21.845.849	20.718
Forudmodtaget boligafgift og leje.....		7.690	0
Mellemregning, andelshavere ved salg.....		0	412
Skyldige omkostninger.....	15	388.729	53
Varmeregnskab.....	16	229.321	23
Kortfristede gældsforpligtelser		625.740	488
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		22.471.589	21.206
PASSIVER.....		72.644.686	73.018
Eventualposter mv.	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Andelskroneberegning	19		

NOTER

	2012 kr.	2011 tkr.	Note
Lejeindtægter			1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	255.301	286	
Lejeindtægt, garager.....	132.821	131	
Lejeindtægt, kælderrum.....	37.433	36	
Tomgangsleje.....	-39.381	-68	
	386.174	385	
Andre indtægter			2
Vaskeriindtægter.....	64.089	59	
Avance ved salg af lejelejlighed.....	309.237	710	
Opkrævningsgebyr.....	100	0	
Erstatning, skybrud.....	0	25	
	373.426	794	
Ejendomsskat og forsikringer			3
Ejendomsskat.....	264.895	267	
Bygningsforsikring.....	95.158	46	
Arbejdsskedeforsikring.....	1.934	3	
	361.987	316	
Forbrugsafgifter			4
Renovation.....	120.143	124	
Vandafgift.....	355.433	224	
Elektricitet og gas.....	100.474	90	
	576.050	438	
Renholdelse			5
Ejendomsservice.....	380.595	163	
Løn, tidligere vicevært.....	5.983	244	
Snerydning.....	5.807	14	
Rengøringsartikler m.v.....	19.461	0	
Haveanlæg.....	0	66	
Containerleje.....	1.455	0	
Lønsumsafgift.....	0	-34	
	413.301	453	

NOTER

	2012 kr.	2011 tkr.	Note
Reparationer og vedligeholdelse			6
Blikkenslager.....	51.344	21	
Murer.....	1.625	0	
Tømrer og snedker.....	11.154	0	
Elektriker.....	14.106	28	
Maler.....	61.756	0	
Centralvarmeanlæg.....	41.493	71	
Låseservice.....	56.308	2	
Vaskeriudgifter.....	29.450	20	
Gårdanlæg.....	34.433	26	
Småanskaffelser.....	5.515	19	
Teknisk rådgivning.....	2.981	41	
Diverse vedligeholdelse.....	25.458	25	
Facaderenovering.....	1.688.962	0	
	2.024.585	253	
Foreningsomkostninger			7
Administration.....	51.042	0	
Administration, tidligere administrator.....	66.198	135	
Øvrige administrationsomkostninger.....	6.288	0	
Revisionshonorar, BDO.....	21.000	21	
BDO, ekstraordinært vedr. skat 2010.....	2.375	0	
Advokat.....	0	16	
Honorar, varmeregnskab.....	10.056	10	
Kontingenter/abonnementer.....	5.086	5	
Foreningsudgifter.....	22.998	27	
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse bestyrelse.....	12.000	10	
Honorar, formand.....	10.000	0	
Kontorartikler m.v.....	3.284	1	
Porto og gebyrer.....	6.016	5	
Telefonudgifter.....	727	6	
Internet.....	8.306	8	
Andel af varmeregnskab.....	821	0	
Gaver og repræsentation.....	4.363	0	
Tab på debitorer.....	30	0	
	230.590	244	
Andre finansielle omkostninger			8
Kassekredit.....	152	0	
Låneomkostninger og kurstab.....	764.354	0	
	764.506	0	

NOTER

Grunde og bygninger

Note

9

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2012.....	15.811.884
Tilgang.....	0
Afgang.....	0
Kostpris 31. december 2012.....	15.811.884
Opskrivninger 1. januar 2012.....	54.223.116
Årets opskrivninger	-300.532
Opskrivninger 31. december 2012.....	53.922.584
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....	69.734.468

I ejendommens værdi indgår tillige værdi af hulmursisolering, således at den samlede værdi svarer til den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012.

Materielle anlægsaktiver

10

	Bredbånds- netværk	Maskiner og inventar
Kostpris 1. januar 2012.....	683.020	439.148
Tilgang.....	0	0
Afgang.....	0	0
Kostpris 31. december 2012.....	683.020	439.148
Afskrivninger 1. januar 2012.....	409.817	145.438
Årets afskrivninger	68.302	72.719
Afskrivninger 31. december 2012.....	478.119	218.157
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....	204.901	220.991

Antenneregnskab

11

	2012 kr.	2011 tkr.
Saldo 1. januar 2012.....	7.032	-3
	7.032	-3
Aconto indbetalt antenne.....	-43.202	-46
Afholdte serviceydelser antenne.....	42.347	56
	-855	10
Antenneregnskab i alt.....	6.177	7

NOTER

Egenkapital

Note

12

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2012.....	1.288.864	54.223.116	-4.635.716	50.876.264
Forslag til årets resultatdisponering.....			-1.956.382	-1.956.382
Tilgang andelskapital.....	18.640			18.640
Opskrivning af ejendom.....		-300.532		-300.532
Afdrag på prioritetsgæld.....			599.107	599.107
Egenkapital 31. december 2012.....	1.307.504	53.922.584	-5.992.991	49.237.097

Prioritetsgæld

13

	Hovedstol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nordea Kredit 4%...	15.097.000	13.190.315	333.485	661.735	0	0
Nordea Kredit 4%...	2.500.000	1.878.472	108.042	89.323	0	0
Nordea Kredit 4%...	3.000.000	2.628.380	67.375	125.671	0	0
Nordea Kredit 2,34%.....	3.180.000	2.809.460	90.205	73.340	0	0
Nordea Kredit 3%...	21.672.000	0	0	0	21.672.000	22.693.194
	20.506.627	599.107	950.069	21.672.000	22.693.194	

Lån 1 - 4 er indfriet ultimo 2012.

Lån 5 er et fastforrentet kontantlån, optaget ultimo 2012. Lånet har en fast rente på 3,3629 % og en restløbetid på 30 år.

	2012 kr.	2011 tkr.
Indvendig vedligeholdelse		
Indvendig vedligeholdelse primo.....	103.796	111
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	14.690	17
	118.486	128
Anvendt indvendig vedligeholdelse.....	0	-10
Indtægtsført ved salg af lejligheder.....	-27.759	-15
	-27.759	-25
Indvendig vedligeholdelse i alt.....	90.727	103

14

NOTER

	2012 kr.	2011 tkr.	Note
Skyldige omkostninger			15
Skyldig revision.....	21.000	21	
Mellemregning, fraflyttere.....	27.870	0	
A-skat og AM-bidrag	2.102	1	
Nortec System A/S.....	8.832	0	
Højer & Ziegler.....	5.625	0	
Dong.....	7.110	0	
Fredensborg VVS Teknik ApS.....	97.606	0	
VVS Plan ApS.....	5.717	0	
Gladsaxe Fjernvarmeforsyning.....	70.228	0	
Indu A/S.....	24.330	0	
Snedkerfirmaet Ivan Madsen ApS.....	4.431	0	
G&N Rengøring	98.935	0	
Lyders & Svend G. A/S.....	4.848	0	
Q8.....	3.402	0	
Diverse omkostningskreditorer.....	6.693	31	
	388.729	53	
Varmeregnskab			16
Afholdte varmeudgifter.....	124.248	328	
Aconto varme.....	-349.900	-351	
Afregning varme.....	-3.669	0	
	-229.321	-23	
Eventualposter mv.			17
Eventualforpligtelser			
<p>Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.</p>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			18
<p>Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 2.050.000 til sikkerhed for gæld til Nordea Bank Danmark A/S.</p>			

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

19

I henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 49.237.097

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 9).....	15.811.884
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	0
3. Kontant ejendomsværdi.....	70.000.000

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter **kontantejendomsværdien 1. oktober 2012** kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2012.....		49.237.097
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2012.....	70.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>70.000.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	22.693.194	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>21.672.000</u>	-1.021.194
Foreningens formue pr. 31. december 2012.....		48.215.903

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{48.215.903 \times \text{andelsindskud}}{1.307.504}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 36,88.

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 36,88, svarende til 9.980 pr. m².

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance.