

STATUSBOG

A/B BUDDINGE PARK


ÅRSRAPPORT

2013

19. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 25/3 2014

Vedtaget andelskrone 36,86



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Administratorerklæring	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	13-20
Andelskroneberegning	20

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	Troels Marcher, konstitueret formand Karin Antonsen Wiemert Claus Børresen Christian Skovly Wolf Frederik Holten-Tingleff Morten Norking
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

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2013 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 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

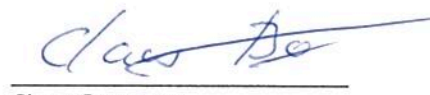
Søborg, den 6. marts 2014

Bestyrelse:



Troels Marcher
Konstitueret formand

Karin Antonsen Wiemert



Claus Børresen



Christian Skovly Wolf



Frederik Holten-Tingleff



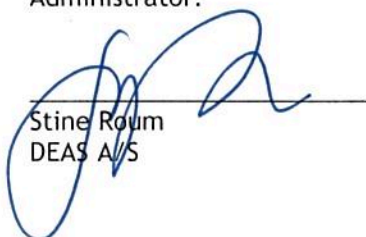
Morten Norking

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Buddinge Park skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2013. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013.

Søborg, den 6. marts 2014

Administrator:



Stine Roum
DEAS A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til andelshaverne i A/B Buddinge Park

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Buddinge Park for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, 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 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 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

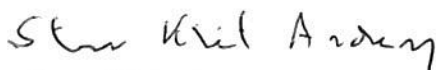
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens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

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 6. marts 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



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.....	71	4.909,00
Udlejede lejligheder.....	4	278,00
	75	5.187,00
Grundareal i m ²		4.313,00
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
	andel	total
Nøgletal		
Offentlig ejendomsvurdering.....	14.260	13.495
Anskaffelsessum (kostpris).....	3.221	3.048
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	4.294	
Foreslået andelsværdi.....	9.975	
Reserver uden for andelsværdi.....	266	
		kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig på årsbasis.....		708
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m ² udlejet bolig.....		794
Omkostninger m.v. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		29%
Øvrige omkostninger.....		41%
Finansielle poster, netto.....		20%
Afdrag.....		10%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		89%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2013	2012	2011	2010	2009
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2009 = index 100).....	108	106	103	103	100
Antal resterende lejelejligheder.....	4	5	6	7	9
Andelskrone.....	36,86	36,88	39,00	39,23	40,05
Vedtaget på generalforsamlingen.....		36,88	39,00	39,00	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 udgifter til faldstammeprojekt til tkr. 682 og centralvarme (radiatorer) til tkr. 233.

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 2013 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, og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Indregning af avance ved salg af udlejede lejligheder indregnes direkte på egenkapitalen. Tidligere blev indtægten indregnet i resultatopgørelsen.

Ændringerne er foretaget for at nøgleoplysningerne i note 19 kan vises i overensstemmelse med Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en mindre indtægt for året på tkr. 369 og mindre indtægt for 2012 på tkr. 309. Ændringen har ingen påvirkning på egenkapitalen hverken sidste år eller dette år.

Bortset fra ovenstående er årsrapporten 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 løbende 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 posterings direkte på egenkapitalen.

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%

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominal værdi.

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 acontoskatte.

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.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter, om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger anført i note 20 er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningskema for andelsboligforeningen" som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

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

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Regnskab 2013 kr.	Regnskab 2012 tkr.	(ej revideret) Budget 2013 tkr.
Andelsboligafgift.....		3.477.737	3.360	3.449
Lejeindtægter.....	1	379.308	386	411
Andre indtægter.....	2	159.552	72	65
INDTÆGTER I ALT.....		4.016.597	3.818	3.925
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-362.136	-367	-367
Forbrugsafgifter.....	4	-633.371	-575	-515
Renholdelse.....	5	-501.952	-413	-500
Reparationer og vedligeholdelse.....	6	-1.332.782	-2.025	-920
Foreningsomkostninger.....	7	-301.277	-235	-414
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	15	-11.954	-15	-12
Afskrivninger.....	10	-141.021	-141	-141
OMKOSTNINGER I ALT.....		3.284.493	3.771	2.869
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		732.104	47	1.056
Prioritetsrenter.....	14	-872.629	-950	-873
Andre finansielle omkostninger.....	8	-211	-764	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-872.840	-1.714	-873
RESULTAT FØR SKAT.....		-140.736	-1.667	183
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		-140.736	-1.667	183
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		430.827	599	431
Overført resultat.....		-571.563	-2.266	-248
I ALT.....		-140.736	-1.667	183

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Grunde og bygninger.....	9	69.699.468	69.699
Konvertering til fjernvarme.....		1.214.457	1.214
Hulmursisolering.....		300.532	301
Bredbånd.....	10	136.599	205
Maskiner og inventar.....	10	148.272	221
Materielle anlægsaktiver.....		71.499.328	71.640
ANLÆGSAKTIVER.....		71.499.328	71.640
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		22.293	17
Forsikringsager.....		13.750	14
Andre tilgodehavender.....		13.230	66
Mellemregning, tidligere administrator.....		5.974	6
Mellemregning, andelshavere ved salg.....		57.499	7
Udlæg for lejere.....		23.250	0
Periodeafgrænsningsposter.....		20.300	139
Antenneregnskab.....	11	6.177	7
Tilgodehavender.....		162.473	256
Indestående i pengeinstitutter.....		464.654	750
Likvide beholdninger.....		464.654	750
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		627.127	1.006
AKTIVER.....		72.126.455	72.646

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Andelskapital.....		1.328.440	1.308
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		53.922.584	53.923
Overført resultat.....		-6.133.727	-5.993
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	12	49.117.297	49.238
Andre reserver.....	13	1.304.513	936
EGENKAPITAL.....		50.421.810	50.174
Prioritetsgæld.....	14	21.241.173	21.672
Forudbetalt leje og deposita.....		76.548	83
Indvendig vedligeholdelse.....	15	89.956	91
Langfristede gældsforpligtelser.....		21.407.677	21.846
Forudmodtaget boligafgift og leje.....		43.369	8
Mellemregning med DEAS A/S.....		4.425	0
Skyldige omkostninger.....	16	161.699	389
Varmeregnskab.....	17	87.475	229
Kortfristede gældsforpligtelser.....		296.968	626
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		21.704.645	22.472
PASSIVER.....		72.126.455	72.646
Eventualposter mv.	18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Nøgleoplysninger	20		
Andelskroneberegning	21		

NOTER

	2013 kr.	2012 tkr.	Note
Lejeindtægter			1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	220.767	239	
Lejeindtægt, andelsgarager.....	120.449	133	
Lejeindtægt, Erhvervsgarager.....	34.179	35	
Lejeindtægt, kælderrum.....	4.908	2	
Lejeindtægt, erhverv.....	0	16	
Tomgangsleje.....	-995	-39	
	379.308	386	
Andre indtægter			2
Vaskeriindtægter.....	50.300	64	
Opkrævningsgebyr.....	220	0	
Gladsaxe Kommune, energitilskud.....	94.855	8	
Varmeafregninger.....	14.177	0	
	159.552	72	
Ejendomsskat og forsikringer			3
Ejendomsskat.....	264.894	270	
Bygningsforsikring.....	95.855	95	
Arbejdsskedeforsikring.....	1.387	2	
	362.136	367	
Forbrugsafgifter			4
Renovation.....	155.265	120	
Vandafgift.....	426.192	355	
Elektricitet og gas.....	51.914	100	
	633.371	575	
Renholdelse			5
Ejendomsservice.....	426.813	381	
Rengøring trappe, kælder og toiletter.....	62.592	0	
Rengøringsartikler m.v.....	7.070	19	
Containerleje.....	1.615	1	
Vinduespolering.....	3.729	0	
Sociale udgifter.....	133	0	
Løn, tidligere vicevært.....	0	6	
Snerydning.....	0	6	
	501.952	413	

NOTER

	2013 kr.	2012 tkr.	Note
Reparationer og vedligeholdelse			6
Blikkenslager.....	30.488	51	
Facaderenovering.....	0	1.689	
Faldstammer.....	681.560	0	
Hoveddøre, trappe trin.....	33.663	0	
Elektriker.....	59.934	14	
Centralvarmeanlæg.....	23.307	41	
Vaskeriudgifter.....	46.278	29	
Gårdanlæg.....	65.852	34	
Komplementerende bygningsdele.....	89.818	0	
Overfladebeklædning.....	25.175	0	
Centralvarmeanlæg, radiatorer og afluffer.....	213.496	0	
Serviceaftaler.....	26.442	0	
Småanskaffelser.....	0	6	
Teknisk rådgivning.....	36.769	5	
Diverse vedligeholdelse.....	0	25	
Murer.....	0	2	
Tømrer og snedker.....	0	11	
Maler.....	0	62	
Låseservice.....	0	56	
	1.332.782	2.025	
Foreningsomkostninger			7
Administration.....	125.563	51	
Administration, tidligere administrator.....	0	66	
Øvrige administrationsomkostninger.....	7.500	6	
Revisionshonorar, BDO.....	21.000	21	
Revision af nøgletalsoplysninger.....	3.000	0	
Honorar, varmeregnskab.....	10.086	10	
Kontingenter/abonnemeter.....	2.412	5	
Foreningsudgifter.....	6.917	23	
Bestyrelsesudgifter.....	1.542	0	
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse samt honorar bestyrelse....	65.750	22	
Kontorartikler m.v.....	5.287	3	
Porto og gebyrer.....	17.720	14	
Lønudgift.....	3.626	0	
Beboeraktiviteter.....	19.683	0	
Internet.....	8.853	8	
Gaver og repræsentation.....	2.338	4	
Telefonudgifter.....	0	1	
Andel af varmeregnskab.....	0	1	
	301.277	235	
Andre finansielle omkostninger			8
Kassekredit.....	211	0	
Låneomkostninger og kurstab.....	0	764	
	211	764	

NOTER

Grunde og bygninger

Note

9

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2013.....	15.811.884
Tilgang.....	0
Afgang.....	0
Kostpris 31. december 2013.....	15.811.884
Opskrivninger 1. januar 2013.....	53.887.584
Årets opskrivninger.....	0
Opskrivninger 31. december 2013.....	53.887.584
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....	69.699.468

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 2013.....	683.020	439.148
Tilgang.....	0	0
Afgang.....	0	0
Kostpris 31. december 2013.....	683.020	439.148
Afskrivninger 1. januar 2013.....	478.119	218.157
Årets afskrivninger.....	68.302	72.719
Afskrivninger 31. december 2013.....	546.421	290.876
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....	136.599	148.272

Antenneregnskab

11

	2013 kr.	2012 tkr.
Saldo 1. januar 2012.....	6.177	-3
	6.177	-3
Aconto indbetalt antenne.....	0	-46
Afholdte serviceydelser antenne.....	0	56
	0	10
Antenneregnskab i alt.....	6.177	7

NOTER

					Note
Egenkapital					12

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	1.307.504	53.922.584	-5.992.991	49.237.097
Forslag til årets resultatdisponering			-571.563	-571.563
Tilgang andelskapital.....	20.936			20.936
Afdrag på prioritetsgæld.....			430.827	430.827
Egenkapital 31. december 2013.....	1.328.440	53.922.584	-6.133.727	49.117.297

Andre reserver					13
Saldo primo			936.000	0	
Hensat i året (salg af lejelejlighed).....			368.513	936	
			1.304.513	936	

Prioritetsgæld									14
-----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	-----------

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nordea Kredit 3%...	21.672.000	21.672.000	430.827	872.629	21.241.173	21.391.950
		21.672.000	430.827	872.629	21.241.173	21.391.950

Lånet fra Nordea Kredit er et fastforrentet kontantlån, optaget ultimo 2012. Lånet har en fast rente på 3,3629 % og en restløbetid på 29 år.

	2013 kr.	2012 tkr.	15
Indvendig vedligeholdelse			
Indvendig vedligeholdelse primo.....	90.726	104	
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	11.954	15	
	102.680	119	
Anvendt indvendig vedligeholdelse.....	-6.200	0	
Indtægtsført ved salg af lejligheder.....	-6.524	-28	
	-12.724	-28	
Indvendig vedligeholdelse i alt.....	89.956	91	

NOTER

	2013 kr.	2012 tkr.	Note
Skyldige omkostninger			16
Skyldig revision.....	24.000	21	
Mellemregning, fraflyttere.....	27.870	28	
Skyldige gebyrer til fakturering.....	325	0	
Nortec System A/S.....	848	9	
Højer & Ziegler.....	421	6	
DONG energy.....	6.965	7	
Fredensborg VVS Teknik ApS.....	219	98	
VVS Plan ApS.....	1.589	6	
Gladsaxe Fjernvarmeforsyning.....	50.428	70	
Indu A/S.....	2.600	24	
Diverse omkostningskreditorer.....	6.256	7	
G&N Rengøring.....	40.178	99	
Lyders & Svend G. A/S.....	0	5	
Q8.....	0	3	
A-skat og AM-bidrag.....	0	2	
Snedkerfirmaet Ivan Madsen ApS.....	0	4	
	161.699	389	
 Varmeregnskab			 17
Afholdte varmeudgifter.....	222.685	125	
Aconto varme.....	-310.160	-350	
Afregning varme.....	0	-4	
	-87.475	-229	
 Eventualposter mv.			 18
Eventualforpligtelser			
<p>Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig 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>			
<p>I henhold til Andelsboliglovens §5, stk. 11 skal modtaget støtte fra stat eller kommune til etablering af andelsboligforening, oplyses i regnskabet med beløbsangivelse såfremt det efter § 160 k i Lov om almene boliger kan kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforenings ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.</p>			
<p>Da det samlede beløb i modtaget støtte endnu ikke er oplyst fra Statens Administration har det ikke været muligt at oplyse beløbet i indeværende regnskab.</p>			
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			 19
<p>Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 1.050.000 til sikkerhed for gæld til Nordea Bank Danmark A/S.</p>			

Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	Antal	BBR Areal m2
B1 Andelsboliger	71	4.909
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	4	278
B4 Erhvervslejemål	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0
B6 Ialt	75	5.187

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1994
D2	Ejendommens opførelsesår	1950

	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?	
		<input checked="" type="checkbox"/>
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			<input checked="" type="checkbox"/>
		Kr.	Gns. kr. pr. m2	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	70.000.000		13.495
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.304.513		252
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		2	

	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	
G2		<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovkendendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	
G3		<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	
		<input checked="" type="checkbox"/>

Nøgleoplysninger (fortsat)

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år		
		Forrige år	Sidste år	I år
H1	Boligafgift	721		
H2	Erhvervslejeindtægter	0		
H3	Boliglejeindtægter	38		
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	182	-340	-29

		Gns. kr. pr. andels-m ²	
K1	Andelsværdi	9.975	
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.294	
K3	Teknisk andelsværdi	14.269	

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	49	390	257
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	49	390	257

4. FINANSIELLE FORHOLD

Q	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	69%		
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	118	124	88

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

21

I henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 49.117.297

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 2013.....		49.117.297
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2012.....	70.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>70.000.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	21.391.950	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>21.241.173</u>	-150.777
Foreningens formue pr. 31. december 2013.....		48.966.520

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:

$$\frac{48.966.520 \times \text{andelsindskud}}{1.328.440}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 36,86.

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig 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 årsregnskabets balance.