

Side 1



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

STATUSBOG

A/B ØRESUNDSVEJ 26-28

ÅRSRAPPORT

2012/13

13. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 24/10 2013

Vedtaget andelskrone 30,50

Dirigent

Side 2





1

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli - 30. juni	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-18
Andelskroneberegning	18

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Side 3





FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Øresundsvej 26-28 Øresundsvej 26-28 2300 København S Ejendom: Matr.nr. 4207 m.fl. Sundbyøster, København CVR-nr.: 25 21 05 30 Stiftet: 20. januar 2000 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Søren Juhl, formand Freja Høj Nielsen Berit Bindzus Ivan Andersen Sine Ø. El Barky
Administrator	DATEA AS Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby Telefon 45 26 05 83 Lars Yding Blomhoff
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Dean Milevski
Pengeinstitut	Danske Bank A/S Klampenborgvej 244 2800 Kgs. Lyngby



BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2012/13 for A/B Øresundsvej 26-28.

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. 30. juni 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. oktober 2013

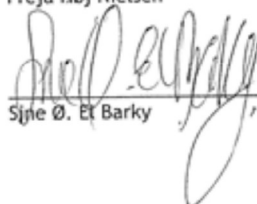
Bestyrelse:


Søren Juhl
Formand


Freja Høj Nielsen


Berit Bindzus


Ivan Andersen


Sine Ø. Et Barky





DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til andelshaverne i A/B Øresundsvej 26-28

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Øresundsvej 26-28 for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 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. 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. 30. juni 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 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 7. oktober 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 Øresundsvej 26-28 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.....	55	3.444,00
Udlejede lejligheder.....	5	255,00
Erhvervslejligheder.....	3	627,00
	63	4.326,00
Grundareal i m ²		1.337,00
	kr. pr. m²	kr. pr. m²
Nøgletal	andel	total
Offentlig ejendomsvurdering.....	16.841	13.407
Anskaffelsessum (kostpris).....	5.338	4.250
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	8.534	
Foreslået andelsværdi.....	6.053	
Reserver uden for andelsværdi.....	2.325	
		kr./m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		651
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m ² udlejet bolig.....		736
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. m ² erhverv.....		1.164
Omkostninger m.v. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		74%
Øvrige omkostninger.....		12%
Finansielle poster, netto.....		13%
Afdrag.....		1%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		69%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2012/13	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2008/09 = index 100).....	114	112	104	100	100
Antal resterende lejligheder.....	5	8	8	8	9
Andelskrone.....	30,30	29,00	51,90	56,95	61,03
Vedtaget på generalforsamlingen.....		29,00	29,00	30,00	28,00



LEDELSESBERETNING**Hovedaktivitet**

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Øresundsvej 26-28, 2300 København S.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses 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 Øresundsvej 26-28 for 2012/13 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 i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling 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 garage, 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 posteringer 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
Bolignet.....	10 år	0%
Vaskeri.....	10 år	0%

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominal 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 nominal værdi.



ANVENDT REGSKABSPRAKSIS**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 to 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 § 20.




RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	Regnskab 2012/13 kr.	Regnskab 2011/12 tkr.	(ej revideret) Budget 2012/13 tkr.
Andelsboligafgift.....		2.241.224	2.089	2.177
Lejeindtægter.....	1	859.432	899	876
Andre indtægter.....	2	80.250	67	78
INDTÆGTER I ALT.....		3.180.906	3.055	3.131
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-409.322	-380	-397
Forbrugsafgifter.....	4	-319.233	-295	-323
Renholdelse/gårdmandsløn.....	5	-114.886	-135	-88
Reparationer og vedligeholdelse.....	6	-244.664	-349	-259
Vedligeholdelse tag og faldstammer.....		-6.846.143	0	-7.100
Foreningsomkostninger.....	7	-257.299	-251	-257
Afskrivninger.....	10	-129.662	-130	-130
OMKOSTNINGER I ALT.....		8.321.209	1.540	8.554
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		-5.140.303	1.515	-5.423
Finansielle indtægter.....	8	17.742	4	0
Finansielle omkostninger.....	9	-128.988	0	-119
Prioritetsrenter.....	15	-1.119.474	-1.041	-1.117
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-1.230.720	-1.037	-1.236
RESULTAT FØR SKAT.....		-6.371.023	478	-6.659
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		-6.371.023	478	-6.659
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		74.923	31	74
Hensat til fremtidig vedligeholdelse.....		0	450	0
Overført resultat.....		-6.445.946	-3	-6.733
I ALT.....		-6.371.023	478	-6.659





11

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Grunde og bygninger.....		58.000.000	58.000
Bolignet.....		245.632	328
Vaskeri.....		115.486	163
Materielle anlægsaktiver.....	10	58.361.118	58.491
ANLÆGSAKTIVER.....		58.361.118	58.491
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		107.689	99
Diverse tilgodehavender.....		3.495	3
Forsikringsager.....		0	8
Periodeafgrænsningsposter.....		0	3
Varmeregnskab.....	11	85.266	15
Antenneregnskab.....	12	1.318	35
Tilgodehavender.....		197.768	163
Indestående i Danske Bank.....		3.148.907	2.519
Kassebeholdning.....		24.800	1
Likvide beholdninger.....		3.173.707	2.520
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.371.475	2.683
AKTIVER.....		61.732.593	61.174

Side 13





12

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Andelskapital		688.000	657
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		39.615.924	39.616
Overført resultat.....		-18.368.696	-19.624
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	13	21.935.228	20.649
Andre reserver.....	14	450.000	450
Andre henlæggelser.....	15	7.555.728	14.608
EGENKAPITAL		29.940.956	35.707
Prioritetsgæld.....	16	29.270.669	24.802
Forudbetalt leje og deposita.....		417.853	347
Langfristede gældsforpligtelser.....		29.688.522	25.149
Mellemregning, administrator		0	1
Skyldige omkostninger	17	365.223	133
Hensatte forpligtigelser.....	18	765.773	0
Mellemregning, andelshavere ved salg.....		972.119	184
Kortfristede gældsforpligtelser		2.103.115	318
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		31.791.637	25.467
PASSIVER.....		61.732.593	61.174
Eventualposter mv.	19		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20		
Andelskroneberegning	21		

Side 14





13

NOTER

	2012/13 kr.	2011/12 tkr.	Note
Lejeindtægter			1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	187.750	234	
Lejeindtægt, erhverv.....	729.723	711	
Tomgangsleje mv.....	-58.041	-46	
	859.432	899	
Andre indtægter			2
Lejeindtægt, garager.....	79.050	67	
Ventelistegebyrer.....	200	0	
Andre driftsindtægter.....	1.000	0	
	80.250	67	
Ejendomsskat og forsikringer			3
Ejendomsskat.....	348.124	329	
Forsikringer.....	53.925	47	
Falck-abonnement.....	7.273	4	
	409.322	380	
Forbrugsafgifter			4
Renovation.....	119.707	113	
Vandafgift.....	133.607	117	
Elektricitet.....	65.919	65	
	319.233	295	
Renholdelse/gårdmandsløn			5
Viceværtløn og trappevask.....	84.638	88	
Lønsumsafgift og ATP.....	0	1	
Snerydning og saltning.....	14.583	29	
Container.....	15.665	15	
Øvrig renholdelse.....	0	2	
	114.886	135	





14

NOTER

	2012/13 kr.	2011/12 tkr.	Note
Reparationer og vedligeholdelse			6
Blikkenslager.....	52.511	78	
Tømrer og snedker.....	10.826	50	
Elektriker.....	19.755	17	
Maler.....	14.917	29	
Centralvarmeanlæg.....	5.311	24	
Vaskeriudgifter.....	13.406	7	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	32.763	76	
Elevatorservice.....	23.381	26	
Teknisk rådgivning.....	6.056	24	
Tag.....	12.607	18	
Graffitirens.....	53.131	0	
	244.664	349	
Foreningsomkostninger			7
Administration.....	127.804	126	
Revision.....	25.000	25	
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse bestyrelse.....	23.900	11	
Målerpasning/varmeregnskab.....	21.945	21	
Kontorartikler m.v.....	21.816	11	
Porto/gebyrer/stempel.....	13.972	9	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	17.298	10	
Småanskaffelser.....	3.425	2	
Inventar.....	2.139	0	
Tab på debitorer.....	0	36	
	257.299	251	
Finansielle indtægter			8
Pengeinstitutter.....	17.742	4	
	17.742	4	
Finansielle omkostninger			9
Låneomkostninger.....	128.988	0	
	128.988	0	





15

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

10

	Grunde og bygninger	Bolignet	Vaskeri
Kostpris 1. juli 2012.....	18.384.076	818.764	477.861
Kostpris 30. juni 2013.....	18.384.076	818.764	477.861
Opskrivninger 1. juli 2012.....	39.615.924	0	0
Årets opskrivninger.....	0	0	0
Opskrivninger 30. juni 2013.....	39.615.924	0	0
Afskrivninger 1. juli 2012.....	0	491.256	314.589
Årets afskrivninger.....	0	81.876	47.786
Afskrivninger 30. juni 2013.....	0	573.132	362.375
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2013.....	58.000.000	245.632	115.486

2013
kr.2012
tkr.

Varmeregnskab

11

Afholdte varmeudgifter.....	495.863	337
Aconto varme.....	-410.597	-410
Afregning varme.....	0	88
	85.266	15

Antenneregnskab

12

Saldo 1. juli.....	34.954	53
	34.954	53
Afholdte serviceydelser antenne.....	150.139	89
Aconto serviceydelser antenne.....	-183.775	-107
	-33.636	-18
Antenneregnskab i alt.....	1.318	35





16

NOTER

Note

Egenkapital

13

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2012.....	656.600	39.615.924	-19.623.213	20.649.311
Forslag til årets resultatdisponering...			-6.445.946	-6.445.946
Afdrag på prioritetsgæld.....			74.923	74.923
Tilgang andelskapital.....	31.400			31.400
Salg af lejlighed.....			573.459	573.459
Overført fra andre henlæggelser.....			7.052.081	7.052.081
Egenkapital 30. juni 2013.....	688.000	39.615.924	-18.368.696	21.935.228

2013
kr.

2012
tkr.

Andre reserver

14

Fremtidig vedligeholdelse.....	450.000	450
	450.000	450

Andre henlæggelser

15

Hentlagt primo.....	14.607.809	0
Overført til egenkapital.....	-7.052.081	14.608
	7.555.728	14.608

Prioritetsgæld

16

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Rt. tilpas. BRF.....	23.009.600	23.009.600	0	952.395	23.009.600	24.101.044
Nykredit, kontantlån.....	1.841.000	1.791.992	32.657	87.534	1.759.335	1.833.011
Kontantlån BRF.....	3.000.000	0	31.046	56.457	2.968.954	2.891.105
Kontantlån BRF.....	1.544.000	0	11.220	23.088	1.532.780	1.534.337
		24.801.592	74.923	1.119.474	29.270.669	30.359.497

Rentetilpasningslånet fra BRFKredit har en restløbetid på 21,51 år med en aktuel rente på 3,5691 %. Lånet skal rentetilpasses pr. 31. december 2014.

Kontantlånet fra Nykredit har en restløbetid på 27,5 år med en rente på 4,3680 %.

Kontantlånet fra BRFKredit på 3,0 mio. kr. har en restløbetid på 29,51 år med en rente på 3,1737 %.

Kontantlånet fra BRFKredit på 1,544 mio. kr. har en restløbetid på 29,75 år med en rente på 3,3940 %.





17

NOTER

	2013 kr.	2012 tkr.	Note
Skyldige omkostninger			17
BDO.....	25.000	25	
DATEA.....	0	9	
Finn L. & Davidsen A/S.....	238.174	0	
Peter Jahn & Partnere A/S.....	57.500	0	
Svenningsens Maskinforretning A/S.....	12.054	10	
Børge Jakobsen & Søn ApS.....	5.731	59	
Anlægsgartnerfirmaet Ste-Pia ApS.....	5.100	4	
Skibby Jensen Smedie's Eftf.....	3.916	4	
Rosendal el ApS.....	2.477	1	
Jørgen Pedersen.....	450	0	
Feriepengeforpligtelse.....	11.838	12	
A-skat og AM-bidrag.....	2.983	3	
Amager Sanitetsservice A/S.....	0	6	
	365.223	133	
Hensatte forpligtelser			18
Afsat renovering af have.....	200.000	0	
Afsat renovering bedet på Lynettevej.....	170.000	0	
Afsat diverse bygningsforbedringer.....	159.438	0	
Afsat Drømmeland toilet.....	157.500	0	
Afsat ventiler og tæret rør i kældere.....	28.835	0	
Afsat nyt låsesystem.....	25.000	0	
Afsat asfalt i gård.....	25.000	0	
	765.773	0	
Eventualposter mv.			19
Eventualforpligtelser			
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 foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			20
Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 1.500.000 til sikkerhed for gæld til Jyske Bank.			





18

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. 21.935.228

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 10).....	18.384.076	
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....		0
3. Kontant ejendomsværdi.....	58.000.000	

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 30. juni 2013.....		21.935.228
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2012.....	58.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>58.000.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	30.359.497	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>29.270.669</u>	-1.088.828
Foreningens formue pr. 30. juni 2013.....		20.846.400

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:

$$\frac{20.846.400 \times \text{andelsindskud}}{688.000}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 30,30. Andelsindskuddet udgør kr. 200 pr. m².

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 foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance.