GLB REVISION

# Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62-64

## Årsrapport for 2012

## 36. regnskabsår

# INDHOLDSFORTEGNELSE


| | SIDE |
|---|---|
| GENERELLE OPLYSNINGER | 1 |
| BESTYRELSESPÅTEGNING | 2 |
| REVISIONSPÅTEGNING | 3-4 |
| ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS | 5-7 |
| RESULTATOPGØRELSE | 8-9 |
| AKTIVER | 10 |
| PASSIVER | 11 |
| NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE | 12-15 |
| NOTER TIL BALANCE | 16-21 |
| ØVRIGE NOTER | 22-24 |
| LIKVIDITETSOVERSIGT | 25 |
| BUDGET FOR ÅRET 2013 | 26-28 |

# Generelle oplysninger

**NAVN**
Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62-64
Mariendalsvej 62-64
2000 Frederiksberg
Matrikelnummer: 0015i Frederiksberg
CVR-nr. 82 66 97 28

**BESTYRELSE**
Lotte Trier (formand)
Anne Mette Kofoed Borring
Signe Kamp Jensen
Carsten Dyssell
Marianne Hjarsø

**ADMINISTRATOR**
Advokat Bonnie Mürsch
Gothersgade 109
1123 København K
Telefon 33 12 47 10
Telefax 33 12 47 14

**REVISION**
GLB REVISION
Statsautoriserede Revisorer A/S
Ved Vesterport 6, 5. sal
1612 København V
Telefon 38 87 99 11
Telefax 38 87 61 04
E-mail: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den / 2013
Dirigent:

_____

## Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2012 for Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62-64.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

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

Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 8. april 2013

**Administrator:**

Advokat Bonnie Mürsch

**Bestyrelse:**

Lotte Trier
(formand)

Anne Mette Kofoed Borring

Signe Kamp Jensen

Carsten Dyssell

Marianne Hjarsø

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

**Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62-64**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62-64 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Andelsboligforeningens ledelse 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 fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

**Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om 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.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

**Konklusion**

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

København, den 8. april 2013
**GLB REVISION**
**Statsautoriserede Revisorer A/S**

Søren Deleuran
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62-64 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året.

Endvidere er det formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### RESULTATOPGØRELSEN

**Opstillingsform**
Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

**Indtægter**
Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

**Omkostninger**
Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

**Skat af årets resultat**
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

**Forslag til resultatdisponering**
Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

**BALANCEN**

**Materielle anlægsaktiver**
Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

## Anvendt regnskabspraksis

**Egenkapital**
Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

**Prioritetsgæld**
Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

**Øvrige gældsforpligtelser**
Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

**Hensættelse til udskudt skat**
Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet foreningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

**ØVRIGE NOTER**

**Nøgletal**
De i note 24 anførte nøgletal 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.

**Andelsværdi**
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 25. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## Resultatopgørelse for 2012

| | Note | Realiseret 2012 kr. | Budget 2012 (ej revideret) kr. | Realiseret 2011 kr. |
|---|---|---|---|---|
| **Indtægter:** | | | | |
| Boligafgift | 1 | 1.855.375 | 1.842.000 | 1.772.221 |
| Lejeindtægter | 2 | 47.520 | 47.500 | 45.720 |
| Vaskeriregnskab | 9 | 8.445 | 0 | 0 |
| Andre indtægter | 3 | 26.495 | 3.600 | 15.865 |
| **INDTÆGTER I ALT** | | **1.937.835** | **1.893.100** | **1.833.806** |
| **Omkostninger:** | | | | |
| Ejendomsskat og forsikringer | 4 | 187.194 | 192.500 | 184.801 |
| Forbrugsafgifter | 5 | 138.980 | 145.800 | 167.744 |
| Renholdelse | 6 | 139.408 | 136.100 | 123.639 |
| Vedligeholdelse, løbende | 7 | 525.166 | 240.000 | 116.508 |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 8 | 0 | 0 | 177.185 |
| Vaskeriregnskab | 9 | 0 | 10.000 | 9.950 |
| Administrationsomkostninger | 10 | 111.767 | 95.600 | 124.916 |
| Øvrige foreningsomkostninger | 11 | 59.758 | 42.900 | 50.942 |
| Antenne | 12 | 551 | 6.800 | 24 |
| Indvendig vedligeholdelse for lejere | | 1.914 | 2.000 | 1.914 |
| **OMKOSTNINGER I ALT** | | **1.164.738** | **871.700** | **957.624** |
| **RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER** | | **773.097** | **1.021.400** | **876.182** |
| Finansielle indtægter | 13 | 2.115 | 0 | 3.156 |
| Finansielle omkostninger | 14 | 1.082.300 | 587.500 | 604.933 |
| **FINANSIELLE POSTER, NETTO** | | **1.080.185** | **587.500** | **601.777** |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **-307.088** | **433.900** | **274.405** |

## Resultatopgørelse for 2012

| | Note | Realiseret 2012 kr. | Budget 2012 (ej revideret) kr. | Realiseret 2011 kr. |
|---|---|---|---|---|
| **Forslag til resultatdisponering:** | | | | |
| Overført til næste år | | -307.088 | 433.900 | 274.405 |
| **DISPONERET I ALT** | | **-307.088** | **433.900** | **274.405** |

---o0o---

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:** | | | |
| Årets resultat | -307.088 | 433.900 | 274.405 |
| Betalte prioritetsafdrag | -191.513 | -165.100 | -148.852 |
| Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen | 0 | 0 | 177.185 |
| **Resultat af ordinær drift** | **-498.601** | **268.800** | **302.739** |
| Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering | 0 | 0 | -177.185 |
| **Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser** | **-498.601** | **268.800** | **125.553** |

## Balance pr. 31. december 2012

### - A K T I V E R -

| | Note | 2012 | 2011 |
|---|---|---|---|
| | | kr. | kr. |
| Ejendommen, matr. nr. 0015i Frederiksberg (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 60.000.000) | 15 | 60.000.000 | 60.000.000 |
| **MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER** | | **60.000.000** | **60.000.000** |
| **ANLÆGSAKTIVER** | | **60.000.000** | **60.000.000** |
| Restancer, andelshavere | | 0 | 18.858 |
| Beboerkonto, andelssalg | | 0 | 8.850 |
| Andel nr. 39, overtaget af foreningen til videresalg | | 0 | 700.000 |
| Varmeregnskab | 19 | 9.500 | 22.539 |
| **TILGODEHAVENDER** | | **9.500** | **750.247** |
| **LIKVIDE BEHOLDNINGER** | 16 | **1.343.508** | **38.239** |
| **OMSÆTNINGSAKTIVER** | | **1.353.008** | **788.486** |
| **AKTIVER** | | **61.353.008** | **60.788.486** |

## Balance pr. 31. december 2012

### - P A S S I V E R -

| | Note | 2012 kr. | 2011 kr. |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital excl. andre reserver** | | | |
| Andelsindskud | | 2.417.036 | 2.390.974 |
| Overført resultat m.v. | | 40.174.520 | 39.835.156 |
| **Egenkapital excl. andre reserver** | | **42.591.556** | **42.226.130** |
| | | | |
| **Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)** | | | |
| Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom | | 4.943.269 | 5.040.781 |
| **Andre reserver** | | **4.943.269** | **5.040.781** |
| | | | |
| **EGENKAPITAL** | 17 | **47.534.825** | **47.266.911** |
| | | | |
| Danske Bank (kassekreditmaks. kr. 800.000) | | 0 | 335.595 |
| Prioritetsgæld | 18 | 13.179.903 | 12.779.679 |
| Deposita | | 325.743 | 284.385 |
| Indvendig vedligeholdelse for lejere | 20 | 14.560 | 12.646 |
| Forudbetalt løbende boligafgift | | 7.958 | 5.240 |
| Beboerkonto, andelssalg | | 140.750 | 12.600 |
| Øvrig gæld | 21 | 149.269 | 91.429 |
| **GÆLDSFORPLIGTELSER** | 22 | **13.818.183** | **13.521.574** |
| | | | |
| **PASSIVER** | | **61.353.008** | **60.788.486** |

**Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 23-24-25**

## Noter til resultatopgørelse for 2012

| | Realiseret 2012 kr. | Budget 2012 (ej revideret) kr. | Realiseret 2011 kr. |
|---|---|---|---|
| **Note 1. Boligafgift** | | | |
| Boligafgift - medlemmer | 1.855.375 | 1.842.000 | 1.772.221 |
| | **1.855.375** | **1.842.000** | **1.772.221** |
| **Note 2. Lejeindtægter** | | | |
| Lejeindtægter, beboelseslejemål | 47.520 | 47.500 | 45.720 |
| | **47.520** | **47.500** | **45.720** |
| **Note 3. Andre indtægter** | | | |
| Lejeindtægt have - medlem | 3.600 | 3.600 | 3.600 |
| Udlignet beboerkonto vedr. tidligere år | 5.240 | 0 | 0 |
| Vurderingshonorar | 17.655 | 0 | 0 |
| Tilbagebetalt lønsumsafgift fra SKAT | 0 | 0 | 12.265 |
| | **26.495** | **3.600** | **15.865** |
| **Note 4. Ejendomsskat og forsikringer** | | | |
| Ejendomsskatter | 96.212 | 96.200 | 92.245 |
| Forsikringer | 90.982 | 96.300 | 92.556 |
| | **187.194** | **192.500** | **184.801** |
| **Note 5. Forbrugsafgifter** | | | |
| Vandafgift - overført til vaskeri kr. 20.000 | 67.530 | 65.000 | 62.775 |
| Renovation | 55.825 | 55.800 | 71.675 |
| Elforbrug fællesarealer - overført til vaskeri kr. 10.000 | 15.625 | 25.000 | 33.294 |
| | **138.980** | **145.800** | **167.744** |

## Noter til resultatopgørelse for 2012

| | Realiseret 2012 kr. | Budget 2012 (ej revideret) kr. | Realiseret 2011 kr. |
|---|---|---|---|
| **Note 6. Renholdelse** | | | |
| Vicevært | 69.246 | 70.000 | 69.869 |
| Trappevask | 61.219 | 50.000 | 44.588 |
| Sociale ydelser, ATP og barselsbidrag | 992 | 1.100 | 924 |
| Anden renholdelse | 7.951 | 15.000 | 8.259 |
| | **139.408** | **136.100** | **123.639** |
| **Note 7. Vedligeholdelse, løbende** | | | |
| Varmeanlæg | 588 | | 0 |
| Elektriker | 21.998 | | -3.000 |
| Maler | 6.863 | | 0 |
| Tømrer | 10.341 | | 38.171 |
| Murer | 21.313 | | 20.363 |
| VVS | 58.981 | | 40.658 |
| Glarmester | 0 | | -1.035 |
| Vandskade | 353.487 | | 0 |
| Anden vedligeholdelse | 51.595 | | 21.352 |
| | **525.166** | **240.000** | **116.508** |
| **Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering** | | | |
| Opsat trappe i 4. sals lejlighed | 0 | 0 | 90.430 |
| Udskiftet 2 vaskemaskiner | 0 | 0 | 86.755 |
| | **0** | **0** | **177.185** |
| **Note 9. Vaskeri** | | | |
| Vaskeriindtægt | -38.845 | -35.000 | -36.485 |
| Afholdte udgifter, heraf overført el og vand kr. 30.000 | 30.400 | 45.000 | 46.435 |
| **Nettooverskud** | **8.445** | **10.000** | **9.950** |

## Noter til resultatopgørelse for 2012

| | Realiseret 2012 kr. | Budget 2012 (ej revideret) kr. | Realiseret 2011 kr. |
|---|---|---|---|
| **Note 10. Administrationsomkostninger** | | | |
| Administrationshonorar | 50.000 | 50.000 | 50.000 |
| EMO Energimærkning | 0 | 0 | 29.121 |
| Revision og regnskabsmæssig assistance | 25.600 | 25.600 | 26.675 |
| Tilsyn/rådgivning, arkitekt vedr. taglejligheder | 18.125 | 0 | 0 |
| Varmeregnskabshonorar | 13.917 | 15.000 | 14.776 |
| Gebyrer m.v. | 4.125 | 5.000 | 4.343 |
| | **111.767** | **95.600** | **124.916** |
| **Note 11. Øvrige foreningsomkostninger** | | | |
| Telefon- og kontorholdsgodtgørelse | 6.400 | 6.400 | 6.400 |
| Kontorartikler | 8.094 | 9.000 | 4.513 |
| Blomster og gaver | 2.556 | 0 | 1.320 |
| Møder og generalforsamling | 15.027 | 18.000 | 10.994 |
| Telefon | 5.908 | 8.000 | 7.084 |
| Drift af beboerrum | 21.474 | 1.000 | 20.407 |
| Internet udgifter | 299 | 500 | 224 |
| | **59.758** | **42.900** | **50.942** |
| **Note 12. Antenne** | | | |
| Indbetalt af medlemmer | 173.760 | 163.200 | 162.080 |
| Signallevering, Copy-Dan m.v. | - 174.311 | 170.000 | 162.104 |
| **Nettounderskud** | **551** | **6.800** | **24** |

## Noter til resultatopgørelse for 2012

| | Realiseret 2012 kr. | Budget 2012 (ej revideret) kr. | Realiseret 2011 kr. |
|---|---|---|---|
| **Note 13. Finansielle indtægter** | | | |
| Renteindtægter bank | 2.115 | 0 | 3.156 |
| | **2.115** | **0** | **3.156** |
| **Note 14. Finansielle omkostninger** | | | |
| Prioritetsrenter og bidrag | 544.244 | 557.500 | 530.525 |
| Omkostninger ved omprioritering | 50.642 | 0 | 44.150 |
| Kurstab ved indfrielse af kontantlån | 477.072 | 0 | 0 |
| Renter bank | 10.342 | 30.000 | 30.259 |
| | **1.082.300** | **587.500** | **604.933** |

## Noter til balance pr. 31. december 2012

| | 2012<br>kr. | 2011<br>kr. |
|---|---|---|
| **Note 15. Ejendommen, matr. nr. 0015i Frederiksberg** | | |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar | 60.000.000 | 60.000.000 |
| **Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december** | **60.000.000** | **60.000.000** |

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2012. Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 60.000.000, og da der ikke er afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, er ejendommen værdiansat til kr. 60.000.000

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering, er følsom overfor renteudsving. Følsomhedsanalyse fremgår af note 25.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2012.

| | | |
|---|---|---|
| **Note 16. Likvide beholdninger** | | |
| Danske Bank 2590 429 867 erhvervskonto | 32.646 | 32.646 |
| Danske Bank (kassekreditmaks. kr. 800.000) | 1.307.804 | 0 |
| Danske Bank 4816 035 236 bestyrelseskonto | 2.919 | 3.722 |
| Kassebeholdning | 139 | 1.872 |
| | **1.343.508** | **38.239** |

## Noter til balance pr. 31. december 2012

| | 2012<br>kr. | 2011<br>kr. |
|---|---|---|
| **Note 17. Egenkapital** | | |
| **Andelsindskud** | | |
| Saldo pr. 1. januar | 2.390.974 | 2.390.974 |
| Tilgang brugsret loftsareal, Mariendalsvej 62, 4. th 4 | 26.062 | 0 |
| Saldo pr. 31. december | **2.417.036** | **2.390.974** |
| **Overført resultat m.v.** | | |
| Saldo pr. 1. januar | 39.835.158 | 39.331.524 |
| Salg andel 39 | 575.000 | 0 |
| Kursreguleringsfond | 0 | 290.411 |
| Overført fra reserve værdiforringelse ejendom | 71.450 | - 61.184 |
| Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering | - 307.088 | 274.405 |
| Saldo pr. 31. december | **40.174.520** | **39.835.156** |
| **Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.** | | |
| Saldo pr. 1. januar | 5.040.781 | 4.979.597 |
| Overført til andelsindskud | -26.062 | 0 |
| Overført til overført resultat m.v. | -71.450 | 61.184 |
| Saldo pr. 31. december | **4.943.269** | **5.040.781** |
| **Egenkapital i alt** | **47.534.825** | **47.266.911** |

# Noter til balance pr. 31. december 2012

## Note 18. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

| | 1. BRFkredit | 2. BRFkredit | 3. BRFkredit | I alt |
|---|---|---|---|---|
| Restløbetid år | Indfriet | Indfriet | Indfriet | |
| Renter og bidrag | 21.328 | 141.790 | 210.892 | 374.010 |
| Betalt afdrag i året | 42.701 | 70.253 | 0 | 112.954 |

| | 4. BRFkredit | 5. BRFkredit | I alt |
|---|---|---|---|
| Restløbetid år | Indfriet | 29 år 9 mdr. | |
| Renter og bidrag | 37.136 | 133.099 | 170.234 |
| Betalt afdrag i året | 12.462 | 66.097 | 78.559 |
| Nominel restgæld | | 13.179.903 | 13.179.903 |
| Obligationsrestgæld | | 13.846.892 | 13.846.892 |
| Kurs | | 98,18 | |
| Kursværdi | | 13.594.186 | 13.594.186 |
| Næste års afdrag | | 261.586 | 261.586 |

## Noter til balance pr. 31. december 2012

| | |
|---|---|
| Renter og bidrag i alt | 544.244 |
| Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld | 544.244 |
| Betalt afdrag i alt | 191.513 |
| Nominel restgæld i alt | 13.179.903 |
| Kursværdi i alt | 13.594.186 |
| Næste års afdrag i alt | 261.586 |

**1. BRFkredit**

Rentetilpasningslån, oprindelig kr. 1.739.000 er indfriet i året.

**2. BRFkredit**

Kontantlån, oprindelig kr. 4.269.000 er indfriet i året.

**3. BRFkredit**

Rentetilpasningslån, oprindelig kr. 6.600.000 er indfriet i året.

**4. BRFkredit**

Kontantlån, oprindelig kr. 1.000.000 er indfriet i året.

**5. BRFkredit**

Kontantlån, oprindelig kr. 13.246.000. Obligationsrente 3 pct. p.a. Lånerente 3,3924 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor til maks. kurs 100 i årsrapporten. Der betales afdrag på lånet.

## Noter til balance pr. 31. december 2012

| | 2012<br>kr. | 2011<br>kr. |
|---|---|---|
| **Note 19. Varmeregnskab** | | |
| 1/12 2012 - 30/11 2013 | | |
| Indbetalt aconto | 19.750 | 19.750 |
| Fjernvarmeomkostning | 76.389 | 76.930 |
| | **56.639** | **57.180** |
| Varmeafregninger vedr. varmeår 2011/12 | **-47.139** | **-34.640** |
| Varmeregnskab i alt | **9.500** | **22.539** |
| **Note 20. Indvendig vedligeholdelse for lejere** | | |
| Saldo pr. 1. januar | 12.646 | 10.732 |
| Hensat i året | 1.914 | 1.914 |
| Saldo pr. 31. december | **14.560** | **12.646** |
| **Note 21. Øvrig gæld** | | |
| Revision og regnskabsmæssig assistance | 29.080 | 28.280 |
| Varmeregnskabshonorar | 15.321 | 14.455 |
| Berendsen måtteservice | 0 | 1.697 |
| Administration og ekspeditionsgebyrer | 58.985 | 29.839 |
| Tømrer Kim Haagen | 0 | 12.388 |
| Miele | 0 | 906 |
| Frederiksberg Forsyning, udskiftning gasstik | 38.861 | 0 |
| Anden gæld | 2.944 | 0 |
| Skyldig A-skat m.v. | 4.078 | 3.864 |
| | **149.269** | **91.429** |

## Noter til balance pr. 31. december 2012

### Note 22. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 12.918.317 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 18.

Foreningen har pr. 31. december 2012 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

### Note 23. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.210.000. Ejerpantebrevet er håndpantsat til Danske Bank A/S, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. For lån i relkreditinstitut eller pengeinstitut, der er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev, hæfter andelshaverne personlig og solidarisk for denne pantegæld, såfremt kreditor udtrykkeligt har taget forbehold herom. Det er ikke oplyst om BRFkredit eller Danske Bank har taget forbehold herom.

Foreningen har stillet garanti for 3 lån til delvis finansiering af andelshaveres køb af lejligheder. Garantierne er maksimeret til i alt oprindeligt kr. 293.129.

Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået fra og med den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 2 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 1 lejlighed til ikke-medlem.

## Øvrige noter pr. 31. december 2012

### Note 24. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62-64 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 foreningens oplysninger følgende:

| **Boligtype** | **Antal** | **Areal (kvm)** |
|---|---|---|
| Andelsboliger | 39 | 2.875 |
| Boliglejemål | 1 | 66 |
| | **40** | **2.941** |

**Beregnede nøgletal for foreningen**

1. Værdiopgørelser pr. 31. december:

| | **2012 kr./kvm. total** | **2011 kr./kvm. total** |
|---|---|---|
| Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm. | 20.401 | 20.401 |

| | **kr./kvm. andele** | **kr./kvm. andele** |
|---|---|---|
| Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm. | 20.870 | 20.870 |
| Foreslået andelsværdi | 14.668 | 14.512 |
| Reserver uden for andelsværdi | 1.719 | 1.753 |
| Andel i foreningens nettogæld m.v. | 4.482 | 4.605 |
| | 20.870 | 20.870 |

| | **kr./kvm.** | **kr./kvm.** |
|---|---|---|
| 2. Den løbende drift: | | |
| Indtægter pr. kvm: | | |
| Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm. | 645 | 616 |
| Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm. | 720 | 693 |

## Øvrige noter pr. 31. december 2012

| | 2012 i pct. | 2011 i pct. |
|---|---|---|
| Regnskabsmæssige procenttal: | | |
| Vedligeholdelse | 22 | 17 |
| Øvrige omkostninger | 26 | 39 |
| Finansielle poster netto | 44 | 35 |
| Afdrag | 8 | 9 |
| **Udgifter m.v.** | **100** | **100** |
| | | |
| **Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter** | **96** | **97** |

### Note 25. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (ejendommen indregnet til offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægterne.

| | | |
|---|---|---|
| Egenkapital pr. 31. december 2012 | | 47.534.825 |
| Heraf generalforsamlingsbestemte reserver | | -4.943.269 |
| Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver | | 42.591.556 |
| Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven: | | |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi | 13.179.903 | |
| Prioritetsgæld, kursværdi | -13.594.186 | -414.283 |
| | | **42.177.273** |
| | | |
| Værdi pr. indskudskrone | 42.177.273 / 2.417.036 | **17,45** |
| | | |
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 10. april 2012) | | **17,45** |

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

## Øvrige noter pr. 31. december 2012

**Følsomhedsanalyse**

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 17,45 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 600.000, kr. 1.800.000, kr. 3.000.000. Beløbene svarer til en ændring af vurderingen med henholdvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på kr. 60.000.000.

| Ændring i egenkapital | Ændring i ejendoms-vurdering | Nye andels-værdier i alt | Værdi pr. indskudskrone | Ændring i andelsværdi |
|---|---|---|---|---|
| | pct. | kr. | kr. | pct. |
| -3.000.000 | -5% | 39.177.273 | 16,21 | -7,11% |
| -1.800.000 | -3% | 40.377.273 | 16,71 | -4,27% |
| -600.000 | -1% | 41.577.273 | 17,20 | -1,42% |
| 0 | 0 | 42.177.273 | 17,45 | 0,00% |
| 600.000 | 1% | 42.777.273 | 17,70 | +1,42% |
| 1.800.000 | 3% | 43.977.273 | 18,19 | +4,27% |
| 3.000.000 | 5% | 45.177.273 | 18,69 | +7,11% |

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 4.943.269.

## Likviditetsoversigt pr. 31. december 2012

| | | 31/12 2012<br>kr. |
|---|---|---|
| **Disponible beløb:** | | |
| Varmeregnskab | 9.500 | |
| Likvide beholdninger | 1.343.500 | 1.353.000 |
| **Diverse gældsposter:** | | |
| Indvendig vedligeholdelse for lejere | 14.600 | |
| Forudbetalt løbende boligafgift | 8.000 | |
| Beboerkonto, andelssalg | 140.800 | |
| Øvrig gæld | 149.300 | 312.700 |
| **LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2012** | | **1.040.300** |

| | | |
|---|---|---|
| Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således: | | |
| Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2012 | | 1.131.000 |
| Formuetilgang i årets løb: | | |
| Forøgelse af deposita | 41.400 | |
| Optagelse af lån | 13.246.000 | |
| Opskrivning af kassebeholdning og bestyrelseskonto | 4.300 | |
| Tilgang nye andele (uden andelsindskud) | 1.224.600 | 14.516.300 |
| | | 15.647.300 |
| Formueafgang i årets løb: | | |
| Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser | 498.600 | |
| Tilgang andelsindskud (brugsret loftsareal) | 26.100 | |
| Kurstab ved indfrielse af lån | 474.300 | |
| Indfrielse af lån | 13.608.000 | 14.607.000 |
| **LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2012** | | **1.040.300** |

Udover ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2012 kan der trækkes på kassekredittens maksimum kr. 800.000.

## Budget for året 2013 med sammenligningstal

| | Budget 2013 (ej revideret) | Realiseret 2012 | Budget 2012 (ej revideret) |
|---|---|---|---|
| **Indtægter:** | | | |
| Boligafgift - medlemmer | 1.874.500 | 1.855.375 | 1.842.000 |
| Lejeindtægter, beboelseslejemål | 47.500 | 47.520 | 47.500 |
| Vaskeriregnskab | 3.000 | 8.445 | 0 |
| Lejeindtægt fælleslokale | 3.600 | 3.600 | 3.600 |
| Andre indtægter | 0 | 5.240 | 0 |
| Vurderingshonorar | 0 | 17.655 | 0 |
| | **1.928.600** | **1.937.835** | **1.893.100** |
| **Omkostninger:** | | | |
| Ejendomsskatter | 102.900 | 96.212 | 96.200 |
| Forsikringer | 91.000 | 90.982 | 96.300 |
| Vandafgift - overført til vaskeri kr. 20.000 | 65.000 | 67.530 | 65.000 |
| Renovation | 63.500 | 55.825 | 55.800 |
| Elforbrug fællesarealer - overført til vaskeri kr. 10.000 | 25.000 | 15.625 | 25.000 |
| Vicevært | 69.200 | 69.246 | 70.000 |
| Trappevask | 50.000 | 61.219 | 50.000 |
| Sociale ydelser, ATP og barselsbidrag | 1.000 | 992 | 1.100 |
| Anden renholdelse | 15.000 | 7.951 | 15.000 |
| Vedligeholdelse, løbende | 240.000 | 525.166 | 240.000 |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 160.000 | 0 | 0 |
| Administrationshonorar | 50.000 | 50.000 | 50.000 |
| Revision og regnskabsmæssig assistance | 25.600 | 25.600 | 25.600 |
| Tilsyn/rådgivning, arkitekt vedr. taglejligheder | 0 | 18.125 | 0 |
| Varmeregnskabshonorar | 15.000 | 13.917 | 15.000 |
| Gebyrer m.v. | 5.000 | 4.125 | 5.000 |
| Telefon- og kontorholdsgodtgørelse | 6.400 | 6.400 | 6.400 |
| Kontorartikler | 8.000 | 8.094 | 9.000 |
| Blomster og gaver | 0 | 2.556 | 0 |
| Møder og generalforsamling | 15.000 | 15.027 | 18.000 |
| Telefon | 6.000 | 5.908 | 8.000 |
| Drift af beboerrum | 1.000 | 21.474 | 1.000 |
| Internet udgifter | 500 | 299 | 500 |
| Antenne | 500 | 551 | 6.800 |
| Indvendig vedligeholdelse for lejere | 2.000 | 1.914 | 2.000 |
| **OMKOSTNINGER I ALT** | **1.017.600** | **1.164.738** | **871.700** |
| **RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER** | **911.000** | **773.097** | **1.021.400** |

## Budget for året 2013 med sammenligningstal

| | Budget 2013 (ej revideret) | Realiseret 2012 | Budget 2012 (ej revideret) |
|---|---|---|---|
| **Finansielle poster:** | | | |
| Renteindtægter bank | 5.000 | 2.115 | 0 |
| Prioritetsrenter og bidrag | -509.200 | -544.244 | -557.500 |
| Omkostninger ved omprioritering | 0 | -50.642 | 0 |
| Kurstab ved indfrielse af kontantlån | 0 | -477.072 | 0 |
| Renter bank | -5.000 | -10.342 | -30.000 |
| **FINANSIELLE POSTER, NETTO** | **509.200** | **1.080.185** | **587.500** |
| **RESULTAT FØR SKAT** | **401.800** | **-307.088** | **433.900** |
| **ÅRETS RESULTAT** | **401.800** | **-307.088** | **433.900** |
| **Forslag til resultatdisponering:** | | | |
| Overført til næste år | 401.800 | -307.088 | 433.900 |
| **DISPONERET I ALT** | **401.800** | **-307.088** | **433.900** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:** | | | |
| Årets resultat | 401.800 | -307.088 | 433.900 |
| Betalte prioritetsafdrag | -261.600 | -191.513 | -165.100 |
| Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen | 160.000 | 0 | 0 |
| **Resultat af ordinær drift** | **300.200** | **-498.601** | **268.800** |
| Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering | -160.000 | 0 | 0 |
| **Årets resultat med fradrag af prioritets-afdrag og hensættelser** | **140.200** | **-498.601** | **268.800** |

## Likviditetsoversigt for året 2013

| | |
|---|---|
| Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2013 | 1.040.300 |
| Årets budgetterede resultat 2013 efter prioritetsafdrag og hensættelser | 140.200 |
| **Likviditetsoverskud pr. 31. december 2013** | **1.180.500** |

Udover ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2013 kan der trækkes på kassekredittens maksimum kr. 800.000.

## Budget for året 2013 med sammenligningstal

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2013 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.