ANDELSBOLIGFORENINGEN TÅRNPARKEN

ÅRSRAPPORT 2013

CHR. MORTENSEN
REVISIONSFIRMA
Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab

Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf.: +45 33 73 46 00

cm@cmrevision.dk

www.cmrevision.dk

CVR-nr. 39 46 31 13

Medlem af
KRESTON Danmark
KRESTON International

INDHOLD

	Side
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	2
Bestyrelsens beretning	3
Påtegninger	
Bestyrelsen og administrators påtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance 31. december	9
Noter	11
Diverse opgørelser	
Opgørelse i henhold til Lovbekendtgørelse nr. 1539 af 16/12 2013	17
Opgørelse af andelens værdi	19
Likviditetsoversigt	21
Forslag til næste års budget	22

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Tårnparken Gyvelvej 10 a-d, 17-27, 29-39 4000 Roskilde Hjemsted: Roskilde Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Bestyrelse	Jens Ellebæk Aase Hoffmann Lars Hassenkam Stine Engstrøm
Administrator	Advokatfirmaet Carl H. Petersen H.C. Andersens Boulevard 37 1553 København V
Revision	Chr. Mortensen • Revisionsfirma Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Adelgade 15 1304 København K

BESTYRELSENS BERETNING

Aktivitet

Foreningens aktivitet består i at eje og drive boligforeningen.

Det regnskabsmæssige resultat

Årets resultat er tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og 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 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 regning af andelskronen.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter 31. december 2013 indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

BESTYRELSEN OG ADMINISTRATORS PÅTEGNING

Bestyrelsen og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 for Andelsboligforeningen Tårnparken.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013.

Bestyrelsens beretning indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 26. februar 2014

Jens Ellebæk Aase Hoffmann Lars Hassenkam

Stine Engstrøm

Administrator:

Carl H. Petersen

Årsrapportens godkendelse

Således forelagt og vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 2014.

Dirigent:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Tårnparken

Påtegning på årsregnskabet
Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tårnparken for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven med visse tilpasninger, lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter. Vi har ikke revideret de anførte budgettal.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet
Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser 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 vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af 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 med visse tilpasninger, lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen
Andelsboligforeningen Tårnparken har i overensstemmelse med god skik for andelsboligforeninger, som sammenligningstal, medtaget på de sidste sider i årsregnskabet, bestyrelsens forslag til resultatbudget for det kommende år. Resultatbudgettet har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

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

København, den 26. februar 2014

Chr. Mortensen • Revisionsfirma
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

Bent Kofoed
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlaget

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A- virksomheder. Herudover har foreningen valgt at følge reglerne for klasse B om bestyrelsesberetningen, jf. årsregnskabslovens § 77.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som tidligere år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt er indregnet i resultatopgørelsen til den på generalforsamlingen fastsatte boligafgift og leje. Alle indtægter vedrørende regnskabsåret er medtaget.
Øvrige indtægter er indregnet med fuld periodisering.

Omkostninger

Prioritetsrenter indregnes i resultatopgørelsen med de til regnskabsåret tilhørende beløb.
Øvrige omkostninger består af ejendomsomkostninger, vedligeholdelsesomkostninger, renholdelsesomkostninger, lønomkostninger og administrationsomkostninger m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

Skatter

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, indregnes i resultatopgørelsen som den del, der kan henføres til årets resultat.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen optages til valuarvurdering. Der afskrives ikke på bygninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Øvrige materielle anlægsaktiver optages til anskaffelsessum med fradrag for akkumulerede afskrivninger, der afskrives således:

Vaskekælder	10 år
Driftsmidler	10 år
Traktor	10 år
Postkasser	10 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for eventuelt betalt acontoskatter.

Hensættelser

Konkrete vedligeholdelsesprojekter er hensat med baggrund i udarbejdet tilstandsvurdering på baggrund af rapport fra EKJ Rådgivende Ingeniører. Hensættelsen er opført under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen.

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen, eventuelt kursværdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR – 31. DECEMBER

	Note	2013	2012
Boligafgift		4.838.830	4.807.578
Lejeafgift		419.504	416.956
Antennebidrag		741.496	701.761
Kælderleje		14.040	14.040
Vaskeri		50.109	50.393
INDTÆGTER I ALT		**6.063.979**	**5.990.728**
Ejendomsomkostninger	1	-1.108.709	-1.076.420
Administrationsomkostninger m.v.	2	-484.633	-600.079
Vicevært og trappevask	3	-415.367	-410.147
Vedligeholdelsesomkostninger	4	-314.391	-471.173
Kabel-TV og Copy-dan afgift		-816.595	-765.963
OMKOSTNINGER I ALT		**-3.139.695**	**-3.323.782**
DRIFTSRESULTAT FØR AFSKRIVNINGER		**2.924.284**	**2.666.946**
Afskrivninger	5	-72.576	-88.731
DRIFTSRESULTAT FØR RENTER		**2.851.708**	**2.578.215**
Renter netto		852	25.687
Prioritetsrenter	6	-1.377.485	-1.685.870
ÅRETS RESULTAT		**1.475.075**	**918.032**
Forslag til resultatdisponering			
Årets afdrag på prioritetsgæld		1.440.226	1.161.017
Overført overskud		34.849	-242.985
Disponeret		**1.475.075**	**918.032**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER

	Note	2013	2012
Ejendommen matr.nr. 11 k, 11 l, 11 n, Nymarken		87.775.000	86.650.000
(offentlig ejendomsværdi 1. oktober 2012 kr. 62.100.000)			
Vaskekælder		0	2.111
Driftsmidler		83.545	97.232
Postkasser		159.516	185.294
Traktor		59.417	90.417
Materielle anlægsaktiver	7	**88.077.478**	**87.025.054**
ANLÆGSAKTIVER		**88.077.478**	**87.025.054**
Tilgodehavender		35.217	75.406
Restancer		83.651	104.482
Periodiserede omkostninger		90.035	87.063
Mellemregning andelshavere		15.444	15.281
Tilgodehavender		**224.347**	**282.232**
Likvide beholdninger	8	**2.846.332**	**3.451.545**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**3.070.679**	**3.733.777**
AKTIVER		**91.148.157**	**90.758.831**

BALANCE PR. 31. DECEMBER

PASSIVER

	Note	2013	2012
Andelskapital		9.299.304	9.299.304
Overført resultat		-11.740.443	-8.655.292
Opskrivning af ejendommen til ejendomsværdi		34.238.219	33.113.219
Nye andelshaveres indbetalt merværdi		3.702.210	3.702.210
Kursregulering prioritetsgæld		-5.018.141	-5.545.107
Afdrag på prioritetsgæld		15.517.605	14.077.379
Hensættelser til konkrete vedligeholdelsesprojekter		6.617.523	4.835.000
EGENKAPITAL	9	**52.616.277**	**50.826.713**
Prioritetsgæld		37.337.781	39.304.972
Langfristede gældsforpligtelser	10	**37.337.781**	**39.304.972**
Tinglysningskonto RD		131.978	0
Varme- og vandregnskaber	11	190.529	157.949
Forudbetalt deposita		55.819	55.819
Forudbetalt boligafgift		90.228	48.976
Skyldige omkostninger	12	725.545	364.402
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.194.099**	**627.146**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**38.531.880**	**39.932.118**
PASSIVER		**91.148.157**	**90.758.831**
Eventualposter	13		
Nærtstående parter	14		

NOTER

		2013	2012
1	**Ejendomsomkostninger**		
	Ejendomsskatter	509.893	494.394
	Forsikringer	174.134	167.983
	Renovation	214.802	214.300
	El	168.241	166.708
	Anden renholdelse	41.639	33.035
		1.108.709	**1.076.420**
2	**Administrationsomkostninger**		
	Administrationshonorar	247.896	243.346
	Advokathonorar	0	50.000
	Ingeniørhonorar	32.222	53.298
	Valuarvurdering	0	21.370
	Revisionshonorar	38.000	38.000
	Varme/vandregnskab	120.080	120.242
	Kontorartikler samt småanskaffelser	659	1.175
	EDB omkostninger	2.281	2.280
	Bankgebyrer m.v.	13.015	37.407
	Møder og generalforsamling m.v.	9.119	2.520
	Gaver	393	2.544
	Telefon (incl. godtgørelse til bestyrelse)	21.552	20.359
	Tab og erstatning	-584	7.538
		484.633	**600.079**
3	**Vicevært og trappevask**		
	Lønninger	298.890	298.860
	ATP og andre sociale udgifter	4.285	4.277
	Trappevask	107.633	142.633
	Personaleudgifter	4.559	4.565
	Lønrefusion	0	-40.188
		415.367	**410.147**

NOTER

		2013	2012
4	**Vedligeholdelsesomkostninger**		
	VVS- og kloakarbejde	39.032	53.065
	Rest rørprojekt	0	0
	Malerarbejde	2.565	2.261
	Tømrer og snedker	25.909	19.100
	Glarmester	0	5.248
	Murer	0	94.119
	El-installatør	18.501	47.148
	Reparation, vaskeri	33.105	22.305
	Varme/vand målere	46.282	3.466
	Gårdmiljø, beplantning m.v.	52.791	128.931
	Maskindrift	43.569	37.330
	Låse og nøgler	11.145	5.609
	Værktøj	16.888	15.546
	Diverse materialer	24.604	37.045
		314.391	**471.173**
5	**Afskrivninger**		
	Vaskekælder	2.111	18.266
	Driftsmidler	13.687	13.687
	Postkasser	25.778	25.778
	Traktor	31.000	31.000
		72.576	**88.731**
6	**Prioritetsrenter m.v.**		
	Realkredit Danmark, 4,0%, udløb 2033	0	186.507
	Realkredit Danmark, 4,0%, udløb 2034	0	702.785
	Realkredit Danmark, 4,0%, udløb 2034	0	432.598
	Realkredit Danmark, 3,0%, udløb 2034	1.377.485	363.980
		1.377.485	**1.685.870**

NOTER

		2013	2012
7	**Materielle anlægsaktiver**		
	Ejendommens værdi		
	Købesum incl. købsomkostninger pr. 1. juli 1988	23.021.902	23.021.902
	Regulering til valuarvurdering	64.753.098	63.628.098
		87.775.000	**86.650.000**
	Vaskekælder		
	Saldo pr. 1. januar	2.111	20.377
	Afskrivning, 10% p.a.	-2.111	-18.266
		0	**2.111**
	Driftsmidler		
	Saldo pr. 1. januar	97.232	110.919
	Afskrivning, 10% p.a.	-13.687	-13.687
		83.545	**97.232**
	Postkasser		
	Saldo pr. 1. januar	185.294	211.072
	Afskrivning, 10% p.a.	-25.778	-25.778
		159.516	**185.294**
	Traktor		
	Saldo pr. 1. januar	90.417	121.417
	Afskrivning, 10% p.a.	-31.000	-31.000
		59.417	**90.417**
8	**Likvide beholdninger**		
	Driftskonto 223-04-23760	2.846.332	3.449.014
	Kassebeholdning vicevært	0	2.531
		2.846.332	**3.451.545**

NOTER

		2013	2012
9	**Egenkapital**		
	Andelskapital		
	Saldo pr. 1. januar	9.299.304	9.299.304
	Indskudt i året	0	0
	Saldo pr. 31. december	**9.299.304**	**9.299.304**
	Overført overskud		
	Saldo pr. 1. januar	-8.655.292	-7.592.307
	Årets resultat	34.849	-242.985
	Overført til hensættelse til konkrete vedligeholdelsesprojekter	-3.120.000	-820.000
	Saldo pr. 31. december	**-11.740.443**	**-8.655.292**
	Opskrivning af ejendommen til ejendomsværdi		
	Saldo pr. 1. januar	33.113.219	32.638.219
	Opskrivning i året	1.125.000	475.000
	Saldo pr. 31. december	**34.238.219**	**33.113.219**
	Nye andelshaveres indbetalt merværdi		
	Saldo pr. 1. januar	3.702.210	3.702.210
	Indskudt i året	0	0
	Saldo pr. 31. december	**3.702.210**	**3.702.210**
	Kursregulering prioritetsgæld		
	Saldo 1. januar	-5.545.107	-4.975.530
	Årets kursregulering	526.966	-569.577
	Saldo pr. 31. december	**-5.018.141**	**-5.545.107**
	Afdrag på prioritetsgæld		
	Saldo pr. 1. januar	14.077.379	12.916.362
	Afdrag i året	1.440.226	1.161.017
	Saldo pr. 31. december	**15.517.605**	**14.077.379**
	Hensættelser til konkrete vedligeholdelsesprojekter		
	Saldo pr. 1. januar	4.835.000	4.015.000
	Asfaltarbejde	-463.188	0
	Kældervinduer	-386.201	0
	Altanprojekt	-488.088	0
	Overført fra overført overskud	3.120.000	820.000
	Saldo pr. 31. december	**6.617.523**	**4.835.000**
	EGENKAPITAL	**52.616.277**	**50.826.713**

NOTER

10 Prioritetsgæld

	Årets afdrag	Restgæld	Kursværdi	Renter
RD, kontantlån 3,15%, 2034	1.440.226	37.334.309	37.337.781	1.377.485
	1.440.226	**37.334.309**	**37.337.781**	**1.377.485**

	2013	2012
11 Varme- og vandregnskab		
Varmeregnskab	237.031	241.491
Vandregnskab	-46.502	-83.542
	190.529	**157.949**
12 Skyldige omkostninger		
Mellemregning med administrator	200	0
Tilbageholdt A-skat og AM-bidrag	8.674	8.637
Afsat løn- og feriepengeforpligtelse	35.280	35.280
Afsat varme- og vandregnskab 2013	100.000	115.000
Revision m.v.	38.000	38.000
Murerregning	53.586	53.586
Forbrugsafgifter	0	39.049
Mellemregning med tidligere andelshavere	0	2.311
Diverse	489.805	72.539
	725.545	**364.402**

NOTER

13 Eventualposter

Indestående i Grundejernes Investeringsfond t.kr. 6 er ikke medtaget under aktiver, idet der påhviler en vedligeholdelsesforpligtelse på beløbet.

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvar, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

14 Nærtstående parter

Andelsboligforeningen Tårnparkens nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Foreningens bestyrelse, jfr. side 4.

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med

Bestyrelsen samt foreningens administrator.

Transaktioner med nærtstående parter

Bestyrelsen har ikke modtaget vederlag, men modtager omkostningsgodtgørelse vedrørende telefonudgifter.
Administrator har modtaget honorar for sit arbejde på markedsmæssige vilkår.

OPGØRELSE I HENHOLD TIL LOVBEKENDTGØRELSE NR. 1539 AF 16/12 2013

Nøgletalsopgørelser m.v. i henhold til BEK nr. 1539 af 16/12 2013

Fordeling boliger og areal	Antal	BBR areal m2
Andelsboliger	162	8.984
Lejemål	11	637
	173	**9.621**

Fordelingstal benyttet ved opgørelse af andelsværdien:	Det oprindelige indskud
Fordelingstal benyttet ved opgørelse af boligafgiften:	Oprindelig leje som udlejnings-ejendom med efterfølgende reguleringer.

Foreningens stiftelsesår	1987
Ejendommens opførelsesår	1965

I henhold til vedtægterne hæfter andelshaverne alene med deres indskud for foreningens forpligtigelser, dog er der personlig og solidarisk hæftelse ved gæld der er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Foreningen bruger den offentlige vurdering af ejendommen til beregning af andelsværdien.

Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	87.775.000	kr.
Gns. kr. pr. m2	9.123	kr. / m2
Generalforsamlingsbestemte reserver udgør	6.617.523	kr.
Gns. kr. pr. m2	688	kr. / m2
Reserver i procent af ejendomsværdi	7,54%	

Ifølge de oplysninger vi er i besiddelse af, har foreningen ikke modtaget offentlige tilskud, der skal tilbagebetales ved foreningens opløsning.
Ifølge de oplysninger vi er i besiddelse af, er foreningens ejendom ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)
Der er ikke tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom.

OPGØRELSE I HENHOLD TIL LOVBEKENDTGØRELSE NR. 1539 AF 16/12 2013

	gns. kr. pr. andels m2 pr. år	
Boligafgift	4.838.830	kr. / m2
Lejeindtægter	419.504	kr. / m2

Årets overskud (før afdrag) i gns. kr. pr. andels-m2 (sidste 3 år) :

	Hele kr.	Gns. kr. andels m2
2013	1.475.075	164
2012	918.032	102
2011	1.003.872	112

Teknisk andelsværdi :

	Hele kr.	gns. kr. pr. andels m2
Andelsværdi	52.616.277	5.857
Gæld - omsætningsaktiver	35.461.201	3.947
	88.077.478	**9.804**

Vedligeholdelse, løbende samt genopretning og renovering sidste 3 regnskabsår:

2013	Hele kr.	Gns. kr. andels m2
Vedligeholdelse	314.391	33
Genopretning og renovering	463.188	48
	777.579	**81**

2012	Hele kr.	Gns. kr. andels m2
Vedligeholdelse	471.173	49
Genopretning og renovering	0	0
	471.173	**49**

2011	Hele kr.	Gns. kr. andels m2
Vedligeholdelse	416.288	43
Genopretning og renovering	0	0
	416.288	**43**

	Hele kr.	Procent
Ejendommens friværdi (ejendommen - gældsforpligtigelser) :	50.437.219	57,46%

Årets afdrag pr . andels m2 :

	Hele kr.	Gns. kr. andels m2
2013	1.440.226	160
2012	1.161.017	129
2011	1.026.289	114

ANDELENS VÆRDI

Beregning af andelens værdi i henhold til § 5 stk. 2 b i lov om andelsboligforeninger og andre bofælles-skaber.

Egenkapital 31. december 2013 i henhold til regnskab		52.616.277
Indbetalt andelsværdi		-9.299.304
Hensættelse til konkrete vedligeholdelsesprojekter		-6.617.523
FORMUEREGULERING 31. DECEMBER 2013		**36.699.450**
Formueregulering pr. m2	$\frac{36.699.450}{8.984}$	**4.084**
Beregnet værdi pr. andelskrone 31. december 2012		**4.084**
Værdiansættelse pr. 31. december 2013:		
1 værelses lejlighed på 30 m^2, indskud		35.000
Formueregulering, 30 m2 x 4.084		122.520
Værdi pr. 31. december 2013		**157.520**
Værdiansættelse pr. 31. december 2013:		
1 værelses lejlighed på 31 m^2, indskud		35.000
Formueregulering, 31 m2 x 4.084		126.604
Værdi pr. 31. december 2013		**161.604**
Værdiansættelse pr. 31. december 2013:		
2 værelses lejlighed på 53 m^2, indskud		57.000
Formueregulering, 53 m2 x 4.084		216.452
Værdi pr. 31. december 2013		**273.452**
Værdiansættelse pr. 31. december 2013:		
2 værelses lejlighed på 54 m^2, indskud		57.000
Formueregulering, 54 m2 x 4.084		220.536
Værdi pr. 31. december 2013		**277.536**
Værdiansættelse pr. 31. december 2013:		
2 værelses lejlighed på 55 m^2, indskud		57.000
Formueregulering, 55 m2 x 4.084		224.620
Værdi pr. 31. december 2013		**281.620**

ANDELENS VÆRDI

Værdiansættelse pr. 31. december 2013:	
2 værelses lejlighed på 56 m^2, indskud	57.000
Formueregulering, 56 m2 x 4.084	228.704
Værdi pr. 31. december 2013	**285.704**
Værdiansættelse pr. 31. december 2013:	
3 værelses lejlighed på 83 m^2, indskud	92.000
Formueregulering, 83 m2 x 4.084	338.972
Værdi pr. 31. december 2013	**430.972**
Værdiansættelse pr. 31. december 2013:	
3 værelses lejlighed på 85 m^2, indskud	92.000
Formueregulering, 85 m2 x 4.084	347.140
Værdi pr. 31. december 2013	**439.140**
Værdiansættelse pr. 31. december 2013:	
3 værelses lejlighed på 87 m^2, indskud	92.000
Formueregulering, 87 m2 x 4.084	355.308
Værdi pr. 31. december 2013	**447.308**
Værdiansættelse pr. 31. december 2013:	
4 værelses lejlighed på 95 m^2, indskud	91.736
Formueregulering, 95 m2 x 4.084	387.980
Værdi pr. 31. december 2013	**479.716**
Værdiansættelse pr. 31. december 2013:	
5 værelses lejlighed på 126 m^2, indskud	126.736
Formueregulering, 126 m2 x 4.084	514.584
Værdi pr. 31. december 2013	**641.320**

LIKVIDITETSOVERSIGT PR. 31. DECEMBER 2013

	2013	2012
Disponible beløb		
Danske Bank 223-04-23760	2.846.332	3.449.014
Kassebeholdning vicevært	0	2.531
Tilgodehavende boligafgift	83.651	104.482
Tilgodehavender	35.217	75.406
Forudbetalte forsikringer	90.035	87.063
Mellemregning andelshavere	15.444	15.281
	3.070.679	**3.733.777**
Gældsposter		
Tinglysningskonto	131.978	0
Varme- og vandregnskaber	190.529	157.949
Forudbetalt husleje	90.228	48.976
Skyldige omkostninger	725.545	364.402
	1.138.280	**571.327**
LIKVIDITETSOVERSKUD	**1.932.399**	**3.162.450**

FORSLAG TIL BUDGET FOR PERIODEN 1. JANUAR – 31. DECEMBER

(Budgettal ej revideret)

	Budget 2014	Budget 2013
Boligafgift, andelshavere	5.289.000	4.870.000
Boligafgift, lejere	419.500	419.500
Antenneafgift	832.000	741.500
Kælderleje	14.040	14.040
Vaskemønter	50.000	50.000
INDTÆGTER	**6.604.540**	**6.095.040**
Ejendomsskatter	541.000	510.000
Forsikringer	180.000	170.000
El-forbrug	170.000	170.000
Renovation	220.000	220.000
Vicevært og trappevask	440.000	440.000
Renholdelse, rengøringsmidler m.v.	5.000	5.000
Håndværkerudgifter	400.000	400.000
Rådgivning - advokat/ingeniør	40.000	75.000
Signalafgift kabel-tv + web-speed	775.000	741.000
Copy-dan afgift	70.000	66.500
Administration	250.000	248.000
Revisionshonorar incl. kopiering af årsregnskaber	39.000	38.000
Varmeregnskab og vandregnskab	125.000	122.000
Kontorartikler	5.000	5.000
Telefon (incl. omkostningsgodtgørelse)	20.000	20.000
Mødeudgifter og generalforsamling	8.000	5.000
Blomster og gaver	1.500	1.500
Bankgebyrer	15.000	20.000
Honorar valuarvurdering	23.000	22.000
OMKOSTNINGER	**3.327.500**	**3.279.000**
DRIFTSRESULTAT FØR AFSKRIVNINGER	**3.277.040**	**2.816.040**
Afskrivninger, note 1	70.500	72.600
DRIFTSRESULTAT FØR RENTER	**3.206.540**	**2.743.440**
Renteindtægter m.v.	5.000	25.000
Prioritetsrenter	1.479.200	1.377.000
BUDGETTERET RESULTAT	**1.732.340**	**1.391.440**
Forslag til budgetteret resultatdisponering		
Årets afdrag på prioritetsgæld	1.751.200	1.440.000
Overført til uforudsete omkostninger	-18.860	-48.560
Disponeret	**1.732.340**	**1.391.440**

NOTE TIL BUDGET

		Budget 2013	Budget 2013
1	**Afskrivninger**		
	Vaskekælder	0	2.100
	Driftsmidler	13.700	13.700
	Postkasser	25.800	25.800
	Traktor	31.000	31.000
		70.500	**72.600**

5008 jl/gj