

**ANDELSBOLIGFORENINGEN
ASSURANDØRERNES GAARD**

CVR nr. 35576320

Årsrapport 2013/2014

(2. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på andelsboligforeningens generalforsamling

Frederiksberg, den / 2015

dirigent

RSM plus

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. oktober 2013 - 30. september 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12
Nøgleoplysninger	19
Andelsværdi	24

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2013/2014 for Andelsboligforeningen Assurandørernes Gaard.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014.

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 27. januar 2015

Administrator

Swen Westergaards Ejendomsadministration A/S

Frederiksberg, den 27. januar 2015

Bestyrelse

Hans Jørgen Holbek
formand

Jan Buntzen

Edward Danholt

Carsten Olsen

Peter Smidt

Jan Ellegaard Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Assurandørernes Gaard

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Assurandørernes Gaard for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen 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 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

RSM plus

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

København, den 27. januar 2015

RSM plus P/S

statsautoriserede revisorer



Lars Østerkryger

statsautoriseret revisor

RSM plus

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen	Andelsboligforeningen Assurandørernes Gaard c/o Swen Westergaards Ejendomsadministration A/S 1264 København K
CVR-nr. Kommune	35 57 63 20 Frederiksberg
Bestyrelse	Hans Jørgen Holbek (formand) Jan Buntzen Edward Danholt Carsten Olsen Peter Smidt Jan Ellegaard Hansen
Administrator	Swen Westergaards Ejendomsadministration A/S Store Kongensgade 24 B 1264 København K Tlf. nr.: 33137800
Revision	RSM plus P/S statsautoriserede revisorer Ellebjergvej 52, 2. 2450 København SV
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1 -3 1780 København V

RSM plus

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Assurandørernes Gaard for 2013/2014 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktiviteter i det forløbne regnskabsår.

Indtægter

Boligafgifter og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede 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.

RSM plus

Anvendt regnskabspraksis

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. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) er indregnet 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.

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.

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 m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets 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. De reserverede beløb ikke i beregning af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominel restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

RSM plus

Anvendt regnskabspraksis

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens ledelse har til hensigt, 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

Nøgleoplysninger

De i note 23 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 24. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes §15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RSM plus

Resultatopgørelse 1. oktober 2013 - 30. september 2014

	Note	Realiseret 2013/2014 kr.	Budget ej revideret 2013/2014 kr.	Realiseret 2012/2013 kr.
Boligafgift, andelshavere		2.760.692	2.719.032	1.683.413
Lejeindtægter	1	<u>1.242.555</u>	<u>1.256.472</u>	<u>1.401.005</u>
Indtægter i alt		<u>4.003.247</u>	<u>3.975.504</u>	<u>3.084.418</u>
Ejendomsskatter og forsikringer	2	287.743	287.732	212.423
Forbrugsafgifter	3	364.615	386.225	292.703
Renholdelse	4	288.856	268.000	260.842
Udvendig vedligeholdelse	5	403.985	301.081	158.680
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	1.201.235	0	324.367
Administrationsomkostninger	7	238.901	265.200	198.361
Indvendig vedligeholdelse lejere	19	<u>62.558</u>	<u>0</u>	<u>48.572</u>
Omkostninger i alt		<u>2.847.893</u>	<u>1.508.238</u>	<u>1.495.948</u>
Resultat før finansielle poster		1.155.354	2.467.266	1.588.470
Finansielle indtægter	8	0	5.000	3.147
Finansielle omkostninger	9	<u>1.727.925</u>	<u>432.418</u>	<u>2.419.992</u>
Finansielle poster, netto		-1.727.925	-427.418	-2.416.845
Resultat før skat		<u>-572.571</u>	<u>2.039.848</u>	<u>-828.375</u>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-675</u>
Årets resultat		<u><u>-572.571</u></u>	<u><u>2.039.848</u></u>	<u><u>-829.050</u></u>
Forslag til resultatdisponering				
Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		<u>-1.555.507</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Overført fra "Reserveret til omkostninger ved låneoptagelse"		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-937.220</u>
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Betalte prioritetsafdrag		650.645	1.675.653	473.963
Overført restandel af årets resultat		<u>332.291</u>	<u>364.195</u>	<u>-365.793</u>
		<u><u>-572.571</u></u>	<u><u>2.039.848</u></u>	<u><u>-829.050</u></u>

RSM plus

Balance pr. 30. september 2014

	Note	2013/2014 kr.	2012/2013 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	10	79.000.000	79.000.000
Fibernet	11	<u>236.644</u>	<u>0</u>
		<u>79.236.644</u>	<u>79.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>79.236.644</u>	<u>79.000.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender andelshavere, restancer		6.455	20.555
Igangværende overdragelse		3.500	374.248
Andre tilgodehavender	12	17.489	0
TV og internet	13	0	0
Periodeafgrænsningsposter	14	<u>137.790</u>	<u>128.638</u>
		<u>165.234</u>	<u>523.441</u>
Likvide beholdninger	15	<u>1.809.241</u>	<u>1.853.899</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.974.475</u>	<u>2.377.340</u>
AKTIVER I ALT		<u>81.211.119</u>	<u>81.377.340</u>

RSM plus

Balance pr. 30. september 2014

	Note	2013/2014 kr.	2012/2013 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	16		
Andelsindskud		4.518.000	4.393.500
Reserve for opskrivning af ejendom		24.531.512	24.531.512
Overført resultat		<u>-415.372</u>	<u>-3.314.713</u>
		<u>28.634.140</u>	<u>25.610.299</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.		0	1.277.699
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		<u>1.859.493</u>	<u>3.415.000</u>
		<u>1.859.493</u>	<u>4.692.699</u>
Egenkapital i alt		<u>30.493.633</u>	<u>30.302.998</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Gæld til realkreditinstitutter	17	48.600.393	49.251.037
Mellemregning andelshavere, overdragelse andele		811.213	395.250
Deposita og forudbetalt leje		415.679	500.466
Varmeregnskab	18	96.396	111.288
Indvendig vedligeholdelse for lejere	19	528.332	512.638
Forudbetalt boligafgift og leje		7.542	11.437
Selskabsskat		675	675
Administrator		1.275	9.264
Anden gæld	20	<u>255.981</u>	<u>282.287</u>
Gældsforpligtelser i alt	21	<u>50.717.486</u>	<u>51.074.342</u>
PASSIVER I ALT		<u>81.211.119</u>	<u>81.377.340</u>
Eventualforpligtelser mv.	22		
Nøgleoplysninger	23		
Beregning af andelsværdi	24		

RSM plus

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2013/2014 kr.	Budget ej revideret 2013/2014 kr.	Realiseret 2012/2013 kr.
Note 1 Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	1.205.765	1.254.793	1.428.909
Lejeindtægter, erhvervslejemål	37.679	37.679	33.172
Andre indtægter	2.295	0	-2.222
Regulering depositum lejemål	0	0	-5.694
Leje tomgang	-3.184	-36.000	-53.160
	<u>1.242.555</u>	<u>1.256.472</u>	<u>1.401.005</u>
Note 2 Ejendomsskatter og forsikringer			
Ejendomsskatter	237.559	241.132	178.964
Ejendomsforsikring	43.034	46.600	33.459
Andre forsikringer	7.150	0	0
	<u>287.743</u>	<u>287.732</u>	<u>212.423</u>
Note 3 Forbrugsafgifter			
Vandafgift	142.293	133.608	105.675
Renovation	96.553	91.232	97.065
EI	50.886	55.200	38.359
Telefon i elevatorer	13.026	13.120	12.421
Lovpligtigt elevatortilsyn	56.372	60.155	33.455
Rottebekæmpelse	901	960	578
Forbrugsafgifter, tomgang	4.584	31.950	5.150
	<u>364.615</u>	<u>386.225</u>	<u>292.703</u>
Note 4 Renholdelse			
Viceværtsservice	270.356	258.000	205.048
Vinduespolering	0	10.000	0
Hovedrengøring	775	0	0
Haveanlæg	2.588	0	0
Bortkørsel af affald	124	0	0
Snerydning	15.013	0	55.794
	<u>288.856</u>	<u>268.000</u>	<u>260.842</u>

RSM plus

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2013/2014 kr.	Budget ej revideret 2013/2014 kr.	Realiseret 2012/2013 kr.
Note 5 Udvendig vedligeholdelse			
Maler	-1.928	0	3.125
Glarmester	0	0	1.217
Tag og tagrende	2.724	0	1.581
Renovationslift	28.070	29.400	15.205
Nye alarmer elevatorer	38.750	0	0
Porttelefon	3.400	0	5.924
Reparation elevatorer	76.011	20.400	15.193
Murer	40.073	0	7.381
Snedker	25.244	0	0
VVS	71.505	75.000	52.688
Varmeanlæg	8.775	0	1.021
Elektriker	13.285	0	1.980
Teknisk rådgivning	21.425	15.000	12.500
Reparation terrazzogulve	30.250	0	0
Arbejdsweekend	839	0	0
Låseservice, nøgler og skilte	4.395	3.600	6.956
Faldstammer og stigestreng	15.250	0	3.550
Reparation af vaskeri	9.048	12.000	7.920
Småanskaffelser	8.253	0	3.018
Haveredskaber	1.550	0	0
Gennemgang af vinduer og terrassedøre	0	0	19.421
Selvrisiko forsikringsager	7.066	0	0
Øvrig vedligeholdelse	0	145.681	0
	403.985	301.081	158.680
Note 6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Istandsættelse tag og altaner	1.201.235		324.367
	1.201.235	0	324.367

RSM plus

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2013/2014 kr.	Budget ej revideret 2013/2014 kr.	Realiseret 2012/2013 kr.
Note 7 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	152.500	152.500	123.342
Generalforsamling og møder	4.600	20.000	3.994
Revision og regnskabsmæssig assistance	21.500	25.000	20.000
Honorar vedr. assistance med korrektion ejendomsvæ	7.000	0	0
Regnskabsassistance lovpligtige nøgleoplysninger	2.500	0	0
Trykning regnskaber	1.120	0	0
Varmeregnskabshonorar	22.079	22.500	21.374
Gebyrer m.v.	5.957	7.200	4.821
Småanskaffelser	3.398	5.000	1.900
Porto og kopier	11.756	20.000	10.104
Kontorartikler	1.156	10.000	4.413
Internetopkobling	1.625	1.000	7.625
Drift kontormaskiner	0	0	788
Web adgang administrator	2.000	2.000	0
Annoncer og reklamer	749	0	0
Gaver	961	0	0
	238.901	265.200	198.361
Note 8 Finansielle indtægter			
Renter, bankindestående	0	5.000	3.147
	0	5.000	3.147
Note 9 Finansielle omkostninger			
Nykredit Bank, mellemfinansiering	0	0	222.942
Låneomkostninger med fradrag	0	0	145.219
Låneomkostninger uden fradrag	0	0	792.000
Nykredit Bank, erhvervslån	305.078	432.418	222.070
Nykredit, opr. kr. 21.400.000	605.666	0	437.425
Nykredit, opr. kr. 10.700.000	385.268	0	283.224
Nykredit, opr. kr. 10.700.000	431.913	0	317.112
	1.727.925	432.418	2.419.992

RSM plus

Noter til balancen

	2013/2014 kr.	2012/2013 kr.
Note 10 Ejendommen, Bag Søndermarken 13-23, Frederiksberg		
Kostpris pr. 1. oktober	54.468.488	53.500.000
Stempelomkostninger	0	331.400
Omkostninger advokat, vurderingsmand og revisor	<u>0</u>	<u>637.088</u>
Kostpris pr. 30. september	<u>54.468.488</u>	<u>54.468.488</u>
Opskrivning pr. 1. oktober	24.531.512	24.531.512
Årets opskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivning pr. 30. september	<u>24.531.512</u>	<u>24.531.512</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september	<u>79.000.000</u>	<u>79.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. september 2014. 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 2013 udgør kr. 79.000.000.

Note 11 Fibernet

Kostpris pr. 1. oktober	0	0
Tilgang i årets løb	<u>236.644</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 30. september	<u>236.644</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1. oktober	0	0
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 30. september	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september	<u>236.644</u>	<u>0</u>

RSM plus

Noter til balancen

	2013/2014 kr.	2012/2013 kr.
Note 12 Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	3.469	0
Tilgodehavende forsikringsrefusion	<u>14.020</u>	<u>0</u>
	<u>17.489</u>	<u>0</u>
 Note 13 TV og internet		
Indtægter	-19.000	0
Udgifter	<u>19.000</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
 Note 14 Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalte ejendomsskat, el, vand m.v.	<u>137.790</u>	<u>128.638</u>
	<u>137.790</u>	<u>128.638</u>
 Note 15 Likvide beholdninger		
Nykredit Bank A/S	809.241	1.853.899
Nykredit Bank A/S	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>
	<u>1.809.241</u>	<u>1.853.899</u>

RSM plus

Noter til balancen

Note 16 Egenkapital	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapi- tal ialt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserve til imødegåelse af værdifor- ringelse af ejendom, kursregu- lering m.v.	Reserve til vedligehold af ejendom	I alt	
Saldo 1. oktober	4.393.500	24.531.512	-3.314.713	25.610.299	1.277.699	3.415.000	4.692.699	30.302.998
Tilgang nye andele	124.500			124.500			0	124.500
Tillægsværdi nye andele			638.706	638.706			0	638.706
Årets anvendelse af henlæggelse				0		-1.555.507	-1.555.507	-1.555.507
Overført fra andre reserver			1.277.699	1.277.699	-1.277.699		-1.277.699	0
Overført af årets resultat i øvrigt:								
Betalte prioritetsafdrag			650.645	650.645				650.645
Rest af årets resultat			332.291	332.291				332.291
Saldo 30. september	4.518.000	24.531.512	-415.372	28.634.140	0	1.859.493	1.859.493	30.493.633

RSM plus

Noter til balancen

Note 17 Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

	Kurs	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Nykredit kontantlån med rentetilpasning hvert 10. år. Rente 2,3302 % p.a. Afdragsfrihed.	105,5882	28,25	605.666	0	21.941.921	21.400.000	0	23.168.086
Nykredit kontantlån pålydende rente 3,0 % p.a. Konvertibelt. Effektiv rentesats 3,1828 % p.a.	100,0000	28,5	385.268	221.983	10.553.265	10.321.996	229.133	10.553.265
Nykredit kontantlån pålydende rente 3,5 % p.a. Konvertibelt. Effektiv rentesats 3,6220 % p.a.	100,0000	28,5	431.913	206.795	10.498.669	10.348.400	214.388	10.498.669
Nykredit Bank, erhvervslån. Variabel rente, p.t. 4,575 % p.a.	100	18	305.078	221.866	6.529.997	6.529.997	232.139	6.529.997
			1.727.925	650.644	49.523.852	48.600.393	675.660	50.750.017

RSM plus

Noter til balancen

	2013/2014 kr.	2012/2013 kr.
Note 18 Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	181.463	180.800
Varmeudgifter indeværende år	-169.002	-139.159
Varmeafregning afsluttet varmeregnskab	<u>83.935</u>	<u>69.647</u>
	<u>96.396</u>	<u>111.288</u>
Note 19 Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. oktober	512.638	557.800
Hensat i året	62.558	48.572
Anvendt	-10.100	0
Indtægtsført	<u>-36.764</u>	<u>-93.734</u>
	<u>528.332</u>	<u>512.638</u>
Note 20 Anden gæld		
Kreditorer	16.371	0
Murer	0	7.381
VVS	0	11.579
Hauges Ejendomsservice	47.894	62.625
Jersie Multiservice	0	19.421
Peter Jahn & Partnere	0	12.500
Diverse vedligeholdelse	0	8.200
Frederiksberg Forsyning	148.345	127.682
Revision og regnskabsmæssig assistance	31.000	20.000
Dong Energy	<u>12.371</u>	<u>12.899</u>
	<u>255.981</u>	<u>282.287</u>

Note 21 Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er t.kr. 47.925 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld og bankgæld. Der henvises i øvrigt til note 17.

Noter til balancen

Note 22 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser: Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 9.625.000 til sikkerhed for bankmellemværende.

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaveren, uanset det ovenfor nævnte, personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 23 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier: Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter foreningens stiftelse den 15. december 2012. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningens ledelse ikke har til hensigt at afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Note 23 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Assurandørernes Gaard anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række

nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet.

Da foreningen er stiftet den 15. december 2012, er der kun nøgletal for de første 2 år. Disse

nøgleoplysninger følger her:

RSM plus

Øvrige noter

		Antal	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	55	3.012
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	25	1.398
B4	Erhvervslejemål	2	100
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage m.v.	0	0
B6	I alt	82	4.510

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	X			
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her.</i>				

		ÅR
D1	Foreningens stiftelsesår	2012
D2	Ejendommens opførelsesår	1940

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere end det der er betalt for andelen?		X
E2	<i>Hvis ja, beskrives hvilken hæftelse der er i foreningen</i>		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30. september 2014	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6). Kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	79.000.000	17.517

RSM plus

Øvrige noter

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30. september 2014	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.859.493	412

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent afejendomsværdi	2,4%

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	233.220	x 12	/ 3012	929
H2	Erhvervslejeindtægter	3.139	x 12	/ 3012	13
H3	Boliglejeindtægter	96.682	x 12	/ 3012	385

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2011/2012 Kr. pr. m2	2012/2013 Kr. pr. m2	2013/2014 Kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	0	-283	-190

RSM plus

Øvrige noter

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	8.793	Andelsværdi på balancedagen (note 24) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 +B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	16.183	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	24.976	K1 plus K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2011/2012 Kr. pr. m2	2012/2013 Kr. pr. m2	2013/2014 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse	-	35	90
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-	72	266
M3	Vedligeholdelse i alt	-	107	356

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	35,8%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2011/2012 Kr. pr. m2	2012/2013 Kr. pr. m2	2013/2014 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste 3 år	-	162	216

RSM plus

Øvrige noter

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

Beregnete nøgletal for foreningen:

	kr./m ² andel	kr./m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	26.228	17.517
Anskaffelsessum (kostpris)	18.084	12.077
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	16.183	10.808
Foreslået andelsværdi	8.793	5.872
Reserver uden for andelsværdi	617	412
		kr./m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm		917
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm		862
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm		377
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		i pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		31%
Øvrige omkostninger		24%
Finansielle poster, netto		33%
Afdrag		12%
		100%
<hr/>		
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		69%

RSM plus

Øvrige noter

Note 24 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (offentlig vurdering), samt vedtægternes § 31:

		kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		28.634.140
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom bogført værdi	-79.000.000	
Kontantværdi pr. 1. oktober 2013	<u>79.000.000</u>	0
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	48.600.393	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-50.750.017</u>	<u>-2.149.624</u>
		<u>26.484.516</u>
Værdi pr. kvadratmeter	26.484.516 / 3.012	<u>8.793,00</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 21. januar 2014 og gældende på balancedagen)		<u>9.127,99</u>

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

m ²	Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
40	4	60.000	240.000	351.720	1.406.880
41	9	61.500	553.500	360.513	3.244.617
42	7	63.000	441.000	369.306	2.585.142
45	2	67.500	135.000	395.685	791.370
47	7	70.500	493.500	413.271	2.892.897
62	8	93.000	744.000	545.166	4.361.328
64	5	96.000	480.000	562.752	2.813.760
66	5	99.000	495.000	580.338	2.901.690
78	8	117.000	936.000	685.854	5.486.832
	<u>55</u>		<u>4.518.000</u>		<u>26.484.516</u>

RSM plus

Øvrige noter

Specifikation af andelsboliger				
Andel nr.	Adresse	kvm	Andels- indskud	Værdi andel
3	Bag Søndermarken 13,st.tv.	62,00	93.000	545.166
4	Bag Søndermarken 13,1 th.	42,00	63.000	369.306
7	Bag Søndermarken 13,2 th.	42,00	63.000	369.306
8	Bag Søndermarken 13, 2 mf.	45,00	67.500	395.685
9	Bag Søndermarken 13,2 tv.	62,00	93.000	545.166
10	Bag Søndermarken 13,3 th.	42,00	63.000	369.306
11	Bag Søndermarken 13,3 mf.	45,00	67.500	395.685
12	Bag Søndermarken 13,3 tv.	62,00	93.000	545.166
13	Bag Søndermarken 13,4 th.	42,00	63.000	369.306
15	Bag Søndermarken 13,4 tv.	62,00	93.000	545.166
21	Bag Søndermarken 15,2.tv.	64,00	96.000	562.752
22	Bag Søndermarken 15,3 th.	64,00	96.000	562.752
23	Bag Søndermarken 15,3 tv.	64,00	96.000	562.752
24	Bag Søndermarken 15,4 th.	64,00	96.000	562.752
25	Bag Søndermarken 15,4 tv.	64,00	96.000	562.752
26	Bag Søndermarken 17,st.th.	62,00	93.000	545.166
28	Bag Søndermarken 17,st.tv.	41,00	61.500	360.513
29	Bag Søndermarken 17,1.th.	62,00	93.000	545.166
31	Bag Søndermarken 17,1.tv.	41,00	61.500	360.513
32	Bag Søndermarken 17,2.th.	62,00	93.000	545.166
33	Bag Søndermarken 17,2.mf.	42,00	63.000	369.306
35	Bag Søndermarken 17,3.th.	62,00	93.000	545.166
36	Bag Søndermarken 17,3 mf.	42,00	63.000	369.306
37	Bag Søndermarken 17,3.tv.	41,00	61.500	360.513
39	Bag Søndermarken 17,4.mf.	42,00	63.000	369.306
40	Bag Søndermarken 17,4.tv.	41,00	61.500	360.513
41	Bag Søndermarken 19,st.th.	47,00	70.500	413.271
42	Bag Søndermarken 19,st.mf.	47,00	70.500	413.271
45	Bag Søndermarken 19,1 mf.	47,00	70.500	413.271
46	Bag Søndermarken 19,1 tv.	66,00	99.000	580.338
47	Bag Søndermarken 19,2 th.	47,00	70.500	413.271
50	Bag Søndermarken 19,3 th.	47,00	70.500	413.271
51	Bag Søndermarken 19,3 mf.	47,00	70.500	413.271
52	Bag Søndermarken 19,3.tv..	66,00	99.000	580.338
53	Bag Søndermarken 19,4 th.	47,00	70.500	413.271
56	Bag Søndermarken 21,st.th.	78,00	117.000	685.854
57	Bag Søndermarken 21,st.tv.	78,00	117.000	685.854
58	Bag Søndermarken 21,1.th.	78,00	117.000	685.854
59	Bag Søndermarken 21,1.tv.	78,00	117.000	685.854
60	Bag Søndermarken 21, 2.th.	78,00	117.000	685.854
61	Bag Søndermarken 21,2.tv.	78,00	117.000	685.854
62	Bag Søndermarken 21,3.th.	78,00	117.000	685.854
63	Bag Søndermarken 21,3.tv.	78,00	117.000	685.854

Transport

21.534.057

RSM plus

Øvrige noter

Specifikation af andelsboliger				
Andel nr.	Adresse	kvm	Andels- indskud	Værdi andel
	Transport			21.534.057
66	Bag Søndermarken 23,st.th.	66,00	99.000	580.338
67	Bag Søndermarken 23,st.mf.	40,00	60.000	351.720
68	Bag Søndermarken 23, st.tv.	41,00	61.500	360.513
70	Bag Søndermarken 23,1.mf.	40,00	60.000	351.720
71	Bag Søndermarken 23,1.tv.	41,00	61.500	360.513
72	Bag Søndermarken 23,2.th.	66,00	99.000	580.338
73	Bag Søndermarken 23,2.mf.	40,00	60.000	351.720
74	Bag Søndermarken 23,2.tv.	41,00	61.500	360.513
76	Bag Søndermarken 23,3.mf.	40,00	60.000	351.720
77	Bag Søndermarken 23,3.tv.	41,00	61.500	360.513
78	Bag Søndermarken 23,4 th.	66,00	99.000	580.338
80	Bag Søndermarken 23,4 tv.	41,00	61.500	360.513
		3.012	4.518.000	26.484.516