

**ANDELSBOLIGFORENINGEN
ASSURANDØRERNES GAARD**

CVR nr. 34748276

Årsrapport 2012/2013

(1. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på andelsboligforeningens generalforsamling

Frederiksberg, den / 2014

dirigent

RSM plus

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Foreningsoplysninger	4
Årsregnskab 15. december 2012 - 30. september 2013	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

RSM plus

Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2012/2013 for Andelsboligforeningen Assurandørernes Gaard.

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabsloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30 september 2013 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 15. december 2012 - 30. september 2013

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 6. januar 2014


Administrator



Swen Westergaards Ejendomsadministration A/S

Frederiksberg, den 6. januar 2014

Bestyrelse



Hans Jørgen Holbek
formand



Jan Buritzen



Edward Danholt



Preben Ruager



Peter Smidt



Jan Ellegaard Hansen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Assurandørernes Gaard

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Assurandørernes Gaard for regnskabsåret 15. december 2012 - 30. september 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt andelsboligforeningens

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt andelsboligforeningens 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 2013 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 15. december 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

København, den 6. januar 2014

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. 34748276
Kommune: Frederiksberg

Bestyrelse

Hans Jørgen Holbek (formand)
Jan Buntzen
Edward Danholt
Preben Ruager
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
Kalvebod Brygge 45
1560 København V

Pengeinstitut

Nykredit Bank
Kalvebod Brygge 1 -3
1780 København V

RSM plus

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Assurandørernes Gaard for 2012/2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt andelsboligforeningens 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 oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til åbningsbalancen.

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

Nøgletal

De i note 18 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 19. 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 15. december 2012 - 30. september 2013

	Note	Realiseret 2012/2013 kr.
Boligafgift, andelshavere		1.683.413
Lejeindtægter	1	<u>1.401.005</u>
Indtægter i alt		<u>3.084.418</u>
Ejendomsskatter og forsikringer	2	212.423
Forbrugsafgifter	3	292.703
Renholdelse	4	260.842
Udvendig vedligeholdelse	5	483.047
Administrationsomkostninger	6	198.361
Indvendig vedligeholdelse lejere	14	<u>48.572</u>
Omkostninger i alt		1.495.948
Resultat før finansielle poster		1.588.470
Finansielle indtægter	7	3.147
Finansielle omkostninger	8	<u>2.419.992</u>
Finansielle poster, netto		-2.416.845
Resultat før skat		<u>-828.375</u>
Skat af årets resultat		<u>-675</u>
Årets resultat		<u><u>-829.050</u></u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført fra "Reserveret til omkostninger ved låneoptagelse"		-937.220
Overført til "Overført resultat m.v.":		
Betalte prioritetsafdrag		473.963
Overført restandel af årets resultat		<u>-365.793</u>
		<u><u>-829.050</u></u>

RSM plus

Balance pr. 30. september 2013

	Note	2012/2013 kr.	15/12 2012 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	9	<u>79.000.000</u>	<u>79.000.000</u>
		<u>79.000.000</u>	<u>79.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>79.000.000</u>	<u>79.000.000</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender andelshavere, restancer		20.555	4.060
Igangværende overdragelse		374.248	2.293.694
Tilgodehavende vedr. refusionsopgørelse		0	546.820
Tomgangsleje		0	13.207
Periodeafgrænsningsposter		<u>128.638</u>	<u>68.528</u>
		<u>523.441</u>	<u>2.926.309</u>
Likvide beholdninger	10	<u>1.853.899</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.377.340</u>	<u>2.926.309</u>
AKTIVER I ALT		<u>81.377.340</u>	<u>81.926.309</u>

RSM plus

Balance pr. 30. september 2013

	Note	2012/2013 kr.	15/12 2012 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	11		
Andelsindskud		4.393.500	3.799.500
Reserve for opskrivning af ejendom		24.531.512	24.531.512
Overført resultat		<u>-3.314.715</u>	<u>-5.209.803</u>
		<u>25.610.297</u>	<u>23.121.209</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.		1.277.699	857.583
Reserveret til omkostninger ved låneoptagelse		0	937.220
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		<u>3.415.000</u>	<u>3.415.000</u>
		<u>4.692.699</u>	<u>5.209.803</u>
Egenkapital i alt		<u>30.302.996</u>	<u>28.331.012</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Gæld til realkreditinstitutter	12	49.251.037	0
Nykredit mellemfinansiering		0	50.854.466
Mellemregning andelshavere, overdragelse andele		395.250	0
Deposita og forudbetalt leje		500.466	557.169
Varmeregnskab	13	111.288	189.282
Indvendig vedligeholdelse for lejere	14	512.638	557.800
Forudbetalt boligafgift og leje		11.439	0
Selskabsskat		675	0
Administrator		9.264	0
Anden gæld	15	<u>282.287</u>	<u>1.436.580</u>
Gældsforpligtelser i alt	16	<u>51.074.344</u>	<u>53.595.297</u>
PASSIVER I ALT		<u>81.377.340</u>	<u>81.926.309</u>
Eventualforpligtelser mv.	17		
Nøgletal	18		
Beregning af andelsværdi	19		

RSM plus

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2012/2013 kr.
Note 1 Lejeindtægter	
Lejeindtægter, beboelseslejemål	1.428.909
Lejeindtægter, erhvervslejemål	33.172
Andre indtægter	-2.222
Regulering depositum lejemål	-5.694
Leje tomgang	-53.160
	<u>1.401.005</u>
Note 2 Ejendomsskatter og forsikringer	
Ejendomsskatter	178.964
Ejendomsforsikring	33.459
	<u>212.423</u>
Note 3 Forbrugsafgifter	
Vandafgift	105.675
Renovation	97.065
EI	38.359
Telefon i elevatorer	12.421
Lovpligtigt elevatortilsyn	33.455
Rottebekæmpelse	578
Forbrugsafgifter, tomgang	5.150
	<u>292.703</u>
Note 4 Renholdelse	
Viceværtsservice	205.048
Snerydning	55.794
	<u>260.842</u>

RSM plus

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2012/2013 kr.
Note 5 Udvendig vedligeholdelse	
Maler	3.125
Glarmester	1.217
Tag og tagrende	1.581
Stilladser og lift	15.205
Porttelefon	5.924
Reparation elevatorer	15.193
Murer	7.381
VVS	52.688
Varmeanlæg	1.021
Elektriker	1.980
Teknisk rådgivning	12.500
Låseservice, nøgler og skilte	6.956
Faldstammer og stigestreng	3.550
Reparation af vaskeri	7.920
Småanskaffelser	3.018
Istandsættelse tag og altaner, aconto betalt	324.367
Gennemgang af vinduer og terrassedøre	19.421
	<hr/>
	483.047
	<hr/>
Note 6 Administrationsomkostninger	
Administrationshonorar	123.342
Generalforsamling og møder	3.994
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000
Varmeregnskabshonorar	21.374
Gebyrer m.v.	4.821
Småanskaffelser	1.900
Porto og kopier	10.104
Kontorartikler	4.413
Internetopkobling	7.625
Drift kontormaskiner	788
	<hr/>
	198.361
	<hr/>

RSM plus

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2012/2013 kr.
Note 7 Finansielle indtægter	
Renter, bankindestående	3.147
	<u>3.147</u>
 Note 8 Finansielle omkostninger	
Nykredit Bank, mellemfinansiering	222.941
Låneomkostninger med fradrag	145.219
Låneomkostninger uden fradrag	792.000
Nykredit Bank, erhvervslån	222.071
Nykredit, opr. kr. 21.400.000	437.425
Nykredit, opr. kr. 10.700.000	283.224
Nykredit, opr. kr. 10.700.000	317.112
	<u>2.419.992</u>

RSM plus

Noter til balancen

	2012/2013 kr.	15/12 2012 kr.
Note 9 Ejendommen, Bag Søndermarken 13-23, Frederiksberg		
Kostpris pr. 1. januar	53.500.000	0
Tilgang i årets løb	0	53.500.000
Stempelomkostninger	331.400	331.400
Omkostninger advokat, vurderingsmand og revisor	<u>637.088</u>	<u>637.088</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>54.468.488</u>	<u>54.468.488</u>
Opskrivning pr. 1. januar	24.531.512	0
Årets opskrivninger	<u>0</u>	<u>24.531.512</u>
Opskrivning pr. 31. december	<u>24.531.512</u>	<u>24.531.512</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>79.000.000</u>	<u>79.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. september 2013 i henhold til den seneste offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012. Det må antages at den offentlige ejendomsvurdering er følsom over for renteændringer.

	2012/2013 kr.	15/12 2012 kr.
Note 10 Likvide beholdninger		
Nykredit Bank A/S	<u>1.853.899</u>	<u>0</u>
	<u>1.853.899</u>	<u>0</u>

RSM plus

Noter til balancen

Note 11 Egenkapital	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital ialt
	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.	Reserve til vedligehold af ejendom	Reserveret til omk. ved låneoptagelse	
Saldo 15. december	3.799.500	24.531.512	-5.209.803	23.121.209	857.583	3.415.000	937.220	28.331.012
Tilgang nye andele	594.000			594.000				594.000
Tillægsværdi nye andele			2.207.034	2.207.034				2.207.034
Årets anvendelse af henlæggelse				0			-937.220	-937.220
Overført fra andre reserver			857.583	857.583	-857.583			0
Overført til andre reserver			-1.277.699	-1.277.699	1.277.699			0
Overført af årets resultat i øvrigt:								
Betalte prioritetsafdrag			473.963	473.963			0	473.963
Rest af årets resultat			-365.793	-365.793			0	-365.793
Saldo 30. september	4.393.500	24.531.512	-3.314.715	25.610.297	1.277.699	3.415.000	0	30.302.996

RSM plus

Noter til balancen

Note 12 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.	94,7171	29,25	437.425	0	21.992.928	21.400.000	0	20.831.075
Nykredit kontantlån pålydende rente 3,0 % p.a. Konvertibelt: Effektiv rentesats 3,1828 % p.a.	94,227	29,75	283.224	156.021	10.787.209	10.543.979	221.983	10.164.464
Nykredit kontantlån pålydende rente 3,5 % p.a. Konvertibelt: Effektiv rentesats 3,6220 % p.a.	96,875	29,75	317.112	144.805	10.712.828	10.555.195	206.795	10.378.052
Nykredit Bank, erhvervs lån. Variabel rente, p.t. 4,5 % p.a.	100	19	222.071	173.137	6.751.863	6.751.863	226.900	6.751.863
			1.259.832	473.963	50.244.828	49.251.037	655.678	48.125.454

RSM plus

Noter til balancen

	2012/2013 kr.	15/12 2012 kr.
Note 13 Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	180.800	372.740
Varmeudgifter indeværende år	-139.159	-183.458
Varmeafregning afsluttet varmeregnskab	69.647	0
	<u>111.288</u>	<u>189.282</u>
Note 14 Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 15. december	557.800	557.800
Indvendig vedligeholdelse lejere	48.572	0
Indtægtsført	-93.734	0
	<u>512.638</u>	<u>557.800</u>
Note 15 Anden gæld		
Murer	7.381	0
VVS	11.579	0
Hauges Ejendomsservice	62.625	0
Jersie Multiservice	19.421	0
Horten	0	525.000
Peter Jahn & Partnere	12.500	50.000
Wiborg & Partnere	0	52.088
Diverse vedligeholdelse	8.200	0
Skyldige stempelpenge	0	331.400
Frederiksberg Forsyning	127.682	0
Forudindbetalt løbende husleje	0	468.092
Revision og regnskabsmæssig assistance	20.000	10.000
Dong Energy	12.899	0
	<u>282.287</u>	<u>1.436.580</u>

Note 16 Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er t.kr. 48.595 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld og bankgæld. Der henvises i øvrigt til note 12.

Noter til balancen

Note 17 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 lovlige 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.

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.

RSM plus

Øvrige noter

Note 18 Nøgletal

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. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (m ²)
Andelsboliger	53	2.929
Boliglejemål	27	1.481
Erhvervslejemål	2	100
	82	4.510

Beregnete nøgletal for foreningen:

	kr./m ² andel	kr./m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	26.972	17.517
Anskaffelsessum (kostpris)	18.596	12.077
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	16.626	
Foreslået andelsværdi	9.128	
Reserver uden for andelsværdi	1.602	

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	i pct.
Vedligeholdelsesomkostninger	11%
Øvrige omkostninger	23%
Finansielle poster, netto	55%
Afdrag	11%
	100%

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter

55%

RSM plus

Øvrige noter

Note 19 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		25.610.297
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Ejendom bogført værdi	-79.000.000	
Kontantværdi pr. 1. oktober 2012	<u>79.000.000</u>	0
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	49.251.037	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-48.125.454</u>	<u>1.125.583</u>
		<u>26.735.880</u>
Værdi pr. kvadratmeter	26.735.880 / 2.929	<u>9.127,99</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning		<u>9127,99</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	365.120	1.460.478
41	8	61.500	492.000	374.248	2.993.980
42	6	63.000	378.000	383.376	2.300.253
45	2	67.500	135.000	410.760	821.519
47	7	70.500	493.500	429.015	3.003.108
62	8	93.000	744.000	565.935	4.527.483
64	5	96.000	480.000	584.191	2.920.957
66	5	99.000	495.000	602.447	3.012.236
78	8	117.000	936.000	711.983	5.695.865
	<u>53</u>		<u>4.393.500</u>		<u>26.735.880</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	565.935
7	Bag Søndermarken 13,2 th.	42,00	63.000	383.376
8	Bag Søndermarken 13, 2 mf.	45,00	67.500	410.760
9	Bag Søndermarken 13,2 tv.	62,00	93.000	565.935
10	Bag Søndermarken 13,3 th.	42,00	63.000	383.376
11	Bag Søndermarken 13,3 mf.	45,00	67.500	410.760
12	Bag Søndermarken 13,3 tv.	62,00	93.000	565.935
13	Bag Søndermarken 13,4 th.	42,00	63.000	383.376
15	Bag Søndermarken 13,4 tv.	62,00	93.000	565.935
21	Bag Søndermarken 15,2.tv.	64,00	96.000	584.191
22	Bag Søndermarken 15,3 th.	64,00	96.000	584.191
23	Bag Søndermarken 15,3 tv.	64,00	96.000	584.191
24	Bag Søndermarken 15,4 th.	64,00	96.000	584.191
25	Bag Søndermarken 15,4 tv.	64,00	96.000	584.191
26	Bag Søndermarken 17,st.th.	62,00	93.000	565.935
28	Bag Søndermarken 17,st.tv.	41,00	61.500	374.248
29	Bag Søndermarken 17,1.th.	62,00	93.000	565.935
31	Bag Søndermarken 17,1.tv.	41,00	61.500	374.248
32	Bag Søndermarken 17,2.th.	62,00	93.000	565.935
33	Bag Søndermarken 17,2.mf.	42,00	63.000	383.376
35	Bag Søndermarken 17,3.th.	62,00	93.000	565.935
36	Bag Søndermarken 17,3 mf.	42,00	63.000	383.376
37	Bag Søndermarken 17,3.tv.	41,00	61.500	374.248
39	Bag Søndermarken 17,4.mf.	42,00	63.000	383.376
40	Bag Søndermarken 17,4.tv.	41,00	61.500	374.248
41	Bag Søndermarken 19,st.th.	47,00	70.500	429.015
42	Bag Søndermarken 19,st.mf.	47,00	70.500	429.015
45	Bag Søndermarken 19,1 mf.	47,00	70.500	429.015
46	Bag Søndermarken 19,1 tv.	66,00	99.000	602.447
47	Bag Søndermarken 19,2 th.	47,00	70.500	429.015
50	Bag Søndermarken 19,3 th.	47,00	70.500	429.015
51	Bag Søndermarken 19,3 mf.	47,00	70.500	429.015
52	Bag Søndermarken 19,3.tv..	66,00	99.000	602.447
53	Bag Søndermarken 19,4 th.	47,00	70.500	429.015
56	Bag Søndermarken 21,st.th.	78,00	117.000	711.983
57	Bag Søndermarken 21,st.tv.	78,00	117.000	711.983
58	Bag Søndermarken 21,1.th.	78,00	117.000	711.983
59	Bag Søndermarken 21,1.tv.	78,00	117.000	711.983
60	Bag Søndermarken 21, 2.th.	78,00	117.000	711.983
61	Bag Søndermarken 21,2.tv.	78,00	117.000	711.983
62	Bag Søndermarken 21,3.th.	78,00	117.000	711.983
63	Bag Søndermarken 21,3.tv.	78,00	117.000	711.983

Transport

21.971.070

RSM plus

Øvrige noter

Specifikation af andelsboliger				
Andel nr.	Adresse	kvm	Andelsindskud	Værdi andel
	Transport			21.971.070
66	Bag Søndermarken 23,st.th.	66,00	99.000	602.447
67	Bag Søndermarken 23,st.mf.	40,00	60.000	365.120
70	Bag Søndermarken 23,1.mf.	40,00	60.000	365.120
71	Bag Søndermarken 23,1.tv.	41,00	61.500	374.248
72	Bag Søndermarken 23,2.th.	66,00	99.000	602.447
73	Bag Søndermarken 23,2.mf.	40,00	60.000	365.120
74	Bag Søndermarken 23,2.tv.	41,00	61.500	374.248
76	Bag Søndermarken 23,3.mf.	40,00	60.000	365.120
77	Bag Søndermarken 23,3.tv.	41,00	61.500	374.248
78	Bag Søndermarken 23,4 th.	66,00	99.000	602.447
80	Bag Søndermarken 23,4 tv.	41,00	61.500	374.248
		2.929	4.393.500	26.735.880