

Andelsboligforeningen Eriksgade 2-14 / Gasværksvej 24

Årsrapport for 2012

8. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-7
RESULTATOPGØRELSE	8-9
AKTIVER	10
PASSIVER	11
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	12-14
NOTER TIL BALANCE	15-19
ØVRIGE NOTER	20-24
LIKVIDITETSOVERSIGT	25
BUDGET FOR ÅRET 2013	26-27

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Eriksgade 2-14 / Gasværksvej 24
Eriksgade 2-14 / Gasværksvej 24
1708 København V
Matrikelnummer: Udenbys Vester Kvarter, København 649, 679 og 680
CVR-nr. 28 24 31 03

BESTYRELSE

Thorkild Jensen (formand)
Line Hvilsom
Christian Rundblad
Kristian Lotz
Lene Kløvedal Pedersen

ADMINISTRATOR

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab
Åbenrå 31
Postbox 63
1002 København K
Telefon 33 13 11 35
Telefax 33 93 11 41
E-mail: grubbe@grubbe-advo.dk

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 Eriksgade 2-14 / Gasværksvej 24.

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.

København V, den 23. april 2013

Administrator:

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

Bestyrelse:

Thorkild Jensen
(formand)

Line Hvilsom

Christian Rundblad

Kristian Lotz

Lene Kløvedal Pedersen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Eriksgade 2-14 / Gasværksvej 24

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Eriksgade 2-14 / Gasværksvej 24 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 23. april 2013

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Eriksgade 2-14 / Gasværksvej 24 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, ventelistegebyrer mv. 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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

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.

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.

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.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men note oplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal 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 25 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 26. 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

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2012 kr.</u>	<u>Budget 2012 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2011 kr.</u>
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	2.105.506	2.097.000	1.979.553
Lejeindtægter	2	634.185	641.000	755.454
Arbejdsweekend	9	4.550	0	0
Antenneregnskab	12	1.719	0	979
Andre indtægter	3	1.333	0	4.557
INDTÆGTER I ALT		<u>2.747.293</u>	<u>2.738.000</u>	<u>2.740.543</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	293.871	276.000	258.331
Forbrugsafgifter	5	198.722	175.000	173.543
Renholdelse	6	368.864	271.000	288.779
Vedligeholdelse, løbende	7	111.996	215.000	130.903
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	225.109	300.000	0
Arbejdsweekend	9	0	1.000	742
Administrationsomkostninger	10	204.260	199.000	199.588
Øvrige foreningsomkostninger	11	81.825	162.000	103.016
Indvendig vedligeholdelse for lejere		26.339	33.000	32.880
OMKOSTNINGER I ALT		<u>1.510.986</u>	<u>1.632.000</u>	<u>1.187.782</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>1.236.307</u>	<u>1.106.000</u>	<u>1.552.761</u>
Finansielle indtægter	13	5.940	10.000	9.903
Finansielle omkostninger	14	725.901	596.000	570.380
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>719.961</u>	<u>586.000</u>	<u>560.477</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>516.346</u>	<u>520.000</u>	<u>992.284</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		516.346	520.000	992.284
DISPONERET I ALT		<u>516.346</u>	<u>520.000</u>	<u>992.284</u>

Resultatopgørelse for 2012

<u>Note</u>	<u>Realiseret 2012 kr.</u>	<u>Budget 2012 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2011 kr.</u>
---000---			
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	516.346	520.000	992.284
Betalte prioritetsafdrag	-957.740	-958.000	-925.147
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	<u>225.109</u>	<u>300.000</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær drift	-216.285	-138.000	67.137
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	<u>-225.109</u>	<u>-300.000</u>	<u>0</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	<u>-441.394</u>	<u>-438.000</u>	<u>67.137</u>

Balance pr. 31. december 2012- AKTIVER -

	<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Udenbys Vester Kvarter København 649, 679 og 680 (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 88.500.000)	15	88.500.000	88.500.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>88.500.000</u>	<u>88.500.000</u>
ANLÆGSAKTIVER		<u>88.500.000</u>	<u>88.500.000</u>
Beboerkonto, lejerfraflytning		0	15.612
Beboerkonto, fraflyttere		4.706	0
Andre tilgodehavender		11.308	1.900
Forudbetalte omkostninger	16	<u>5.651</u>	<u>17.308</u>
TILGODEHAVENDER		<u>21.665</u>	<u>34.820</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	17	<u>6.221.273</u>	<u>2.303.074</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>6.242.938</u>	<u>2.337.894</u>
AKTIVER		<u><u>94.742.938</u></u>	<u><u>90.837.894</u></u>

Balance pr. 31. december 2012**- P A S S I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		1.853.400	1.756.800
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		65.322.642	65.322.642
Overført resultat m.v.		<u>-14.226.504</u>	<u>-16.824.072</u>
Egenkapital excl. andre reserver		<u>52.949.538</u>	<u>50.255.370</u>
 Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		<u>15.236.604</u>	<u>15.472.355</u>
Andre reserver		<u>15.236.604</u>	<u>15.472.355</u>
 EGENKAPITAL	18	<u>68.186.142</u>	<u>65.727.725</u>
 Prioritetsgæld	19	23.396.718	24.354.458
Varmeregnskab	20	39.865	34.051
Indvendig vedligeholdelse for lejere	21	243.655	279.470
Forudbetalt løbende boligafgift		3.869	8.729
Beboerkonto, fraflyttere		2.486.037	28.779
Forudbetalt leje og deposita		248.853	301.237
Varmedeposita		0	10.500
Øvrig gæld	22	<u>137.799</u>	<u>92.945</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	23	<u>26.556.796</u>	<u>25.110.169</u>
 PASSIVER		<u>94.742.938</u>	<u>90.837.894</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 24-25-26

Noter til resultatopgørelse for 2012

	<u>Realiseret 2012</u> kr.	Budget 2012 (ej revideret) kr.	<u>Realiseret 2011</u> kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	2.105.506	2.097.000	1.979.553
	<u>2.105.506</u>	<u>2.097.000</u>	<u>1.979.553</u>
<u>Note 2. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	474.588	487.000	594.206
Lejeindtægter, erhvervslejemål	159.597	154.000	161.248
	<u>634.185</u>	<u>641.000</u>	<u>755.454</u>
<u>Note 3. Andre indtægter</u>			
Påkravsgebyr	1.330	0	0
Indtægtsført indvendig vedligeholdelse	0	0	4.575
Andre indtægter	3	0	-18
	<u>1.333</u>	<u>0</u>	<u>4.557</u>
<u>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	234.004	234.000	221.309
Forsikringer	59.867	42.000	37.022
	<u>293.871</u>	<u>276.000</u>	<u>258.331</u>
<u>Note 5. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	134.796	125.000	121.849
Elforbrug fællesarealer	63.926	50.000	51.694
	<u>198.722</u>	<u>175.000</u>	<u>173.543</u>
<u>Note 6. Renholdelse</u>			
Vicevært	146.363	168.000	167.630
Mobilsug og service	44.086	68.000	68.045
Renholdelse af fortov	29.725	30.000	29.490
Anden renholdelse	5.960	5.000	204
Fælles gårdanlæg	142.730	0	23.410
	<u>368.864</u>	<u>271.000</u>	<u>288.779</u>

Noter til resultatopgørelse for 2012

	Realiseret 2012 kr.	Budget 2012 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011 kr.
<u>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</u>			
ELO og elektrolyse	16.455		14.655
Varmeanlæg	68.793		6.616
Elektriker	544		9.844
Maler	22		0
Tømrer	4.056		7.350
Murer	0		5.750
VVS	14.625		14.240
Kloakarbejde	0		1.875
Gårdplads og vej	0		5.669
Andre installationer	3.981		33.289
Anden vedligeholdelse	3.520		31.615
	111.996	215.000	130.903
<u>Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Skybrudssikring af kældre	156.859	165.000	0
Udvidelse af skuret i gården	0	135.000	0
Tætning af utætheder ved tag / kviste	68.250	0	0
	225.109	300.000	0
<u>Note 9. Arbejdsweekend</u>			
Afholdte udgifter	4.150	1.000	742
Indbetalt af medlemmer	- 8.700	0	0
	4.550	1.000	742
<u>Note 10. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	131.494	131.000	128.561
Revision	28.000	28.000	29.875
Varmeregnskabshonorar	36.348	32.000	33.056
Gebyrer m.v.	8.418	8.000	8.096
	204.260	199.000	199.588

Noter til resultatopgørelse for 2012

	Realiseret 2012 <hr/> kr.	Budget 2012 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2011 <hr/> kr.
<u>Note 11. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Bestyrelseshonorar	10.000	50.000	48.000
Kontorholdsgodtgørelse	8.000	0	0
Kopiering og kontorartikler	5.060	8.000	5.930
Blomster og gaver	5.058	4.000	3.880
Møder og generalforsamling	3.121	6.000	3.930
Telefon	6.858	2.000	2.215
Ejendommens andel i varmeudgifter	2.545	0	592
Internet udgifter	213	0	0
Andre abonnementer	8.709	40.000	35.105
Tab lejere	4.916	0	3.364
Andre udgifter (etablering af køkken i tidl. lejebolig)	27.345	52.000	0
	<hr/> 81.825 <hr/>	<hr/> 162.000 <hr/>	<hr/> 103.016 <hr/>
<u>Note 12. Antenne</u>			
Indbetalt af medlemmer	67.068		58.818
Signallevering	- 49.397		- 43.166
Copydan	- 15.952		- 14.673
Nettooverskud	<hr/> 1.719 <hr/>	<hr/> 0 <hr/>	<hr/> 979 <hr/>
<u>Note 13. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	5.940	10.000	9.903
	<hr/> 5.940 <hr/>	<hr/> 10.000 <hr/>	<hr/> 9.903 <hr/>
<u>Note 14. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	1.075.737	979.000	1.117.768
Rentebidrag / ydelsesstøtte	-349.836	-383.000	-544.451
Andre renter	0	0	-2.937
	<hr/> 725.901 <hr/>	<hr/> 596.000 <hr/>	<hr/> 570.380 <hr/>

Noter til balance pr. 31. december 2012

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	kr.	kr.
<u>Note 15. Ejendommen, matr. nr. Udenbys Vester Kvarter</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	88.500.000	88.500.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>88.500.000</u>	<u>88.500.000</u>

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. 88.500.000, og der er ikke afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, så ejendommen er værdiansat til kr. 88.500.000

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering, er følsom overfor renteudsving.

Følsomhedsanalyse fremgår af note 26.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2012.

Note 16. Forudbetalte omkostninger

Forudbetalte omkostninger (TDC)	515	13.942
Forudbetalt forsikring	<u>5.136</u>	<u>3.366</u>
	<u>5.651</u>	<u>17.308</u>

Note 17. Likvide beholdninger

	Rente indest. % p.a.	Rente gæld % p.a.		
	<u>0,000 -</u>			
Bank (kassekreditmaks. kr. 931.493)	0,1501	7,3967	6.219.756	2.298.863
Foreningskonto Nordea			<u>1.517</u>	<u>4.211</u>
			<u>6.221.273</u>	<u>2.303.074</u>

Noter til balance pr. 31. december 2012

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	kr.	kr.
<u>Note 18. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	1.756.800	1.721.400
Tilgang nye andele, bolig nr. 19, 21 og 38	<u>96.600</u>	<u>35.400</u>
Saldo pr. 31. december	<u>1.853.400</u>	<u>1.756.800</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo pr. 1. januar	<u>65.322.642</u>	<u>65.322.642</u>
Saldo pr. 31. december	<u>65.322.642</u>	<u>65.322.642</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	- 16.824.072	- 2.351.841
Tillægsværdi nye andele, bolig nr. 19, 21 og 38 (kr. 1.940.900 - mæglerhonorar kr. 147.750 + saldo indiv. vedl. kr. 52.321)	1.845.471	612.600
Kursreguleringsfond	0	- 604.760
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	235.751	- 15.472.355
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	<u>516.346</u>	<u>992.284</u>
Saldo pr. 31. december	<u>- 14.226.504</u>	<u>- 16.824.072</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. januar	15.472.355	0
Overført fra overført resultat m.v.	<u>-235.751</u>	<u>15.472.355</u>
Saldo pr. 31. december	<u>15.236.604</u>	<u>15.472.355</u>
Egenkapital i alt	<u>68.186.142</u>	<u>65.727.725</u>

Note 19. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på side 19.

Noter til balance pr. 31. december 2012

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	kr.	kr.
<u>Note 20. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	376.378	348.111
Fjernvarmeomkostning	<u>336.513</u>	<u>314.060</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-39.865</u>	<u>-34.051</u>
<u>Note 21. Indvendig vedligeholdelse for lejere</u>		
Saldo pr. 1. januar	279.470	274.658
Hensat i året	<u>26.339</u>	<u>32.880</u>
	305.809	307.538
Anvendt	-9.833	-23.493
Indtægtsført	<u>-52.321</u>	<u>-4.575</u>
Saldo pr. 31. december	<u>243.655</u>	<u>279.470</u>
<u>Note 22. Øvrig gæld</u>		
Revision og optryk	31.000	31.000
Varmeregnskabshonorar	35.793	30.000
Hofor	-1.360	3.142
Dong Energy	-303	7.751
Øvrige gældsposter	0	1.366
Grubbe Advokater	30.450	0
Bestyrelseshonorar	10.000	0
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	17.000	0
Gårdmand Bjørn	15.219	0
Skyldige omkostninger, udlæg bestyrelsen	1	0
Skyldig A-skat m.v.	<u>0</u>	<u>19.686</u>
	<u>137.799</u>	<u>92.945</u>

Noter til balance pr. 31. december 2012

Note 23. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 22.400.084 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 19.

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

Note 24. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.200.000. Ejerpantebrevet er håndpantet til Nordea Bank, 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. Andelshaverne hæfter personligt og pro rata for kassekredit i pengeinstitut med kreditmaksimum kr. 931.493

Afgivne garantier: Der er ikke stillet garanti for andelshaveres banklån, ligesom foreningen i øvrigt ikke har påtaget sig kautions- garanti- eller andre forpligtelser.

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 ledige lejlighed eller erhvervslejemål. Der er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Det er afhændet 15 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 9 lejligheder og 1 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Noter til balance pr. 31. december 2012

Kurs	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Ydelsesstøtte (renter)	Nominal restgæld	Obligations- restgæld	Næste års afdrag	Kursværdi
100	16	7.445	3.995	-2.769	107.734	110.218	4.254	110.218
Realkredit Danmark, kontantlån med støtte, oprindelig kr. 147.000. Pålydende rente 6,0 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 6,3528 pct. p.a.								
100	16	33.275	17.853	-12.376	481.509	492.608	19.014	492.608
Realkredit Danmark, kontantlån med støtte, oprindelig kr. 657.000. Pålydende rente 6,0 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 6,3528 pct. p.a.								
100	23	207.713	109.372	0	4.229.289	4.355.423	114.161	4.355.423
Realkredit Danmark, kontantlån oprindelig kr. 4.444.000. Pålydende rente 4,0 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,3080 pct. p.a.								
100	26	242.965	106.030	0	4.988.823	5.139.058	110.642	5.139.058
Realkredit Danmark, kontantlån oprindelig kr. 5.197.000. Pålydende rente 4,0 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,2812 pct. p.a.								
100	14	223.970	276.155	-128.235	5.208.637	5.501.651	286.915	5.501.561
Realkredit Danmark, kontantlån med støtte, oprindelig kr. 5.752.000. Pålydende rente 3,0 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 3,8408 pct. p.a.								
100	14	186.395	229.825	-106.761	4.334.796	4.578.652	238.780	4.578.652
Realkredit Danmark, kontantlån med støtte, oprindelig kr. 4.787.000. Pålydende rente 3,0 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 3,8408 pct. p.a.								
100	14	173.974	214.510	-99.694	4.045.930	4.273.536	222.868	4.273.536
Realkredit Danmark, kontantlån med støtte, oprindelig kr. 4.468.000. Pålydende rente 3,0 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 3,8408 pct. p.a.								
<u>Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse</u>								
Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indeklsån for oprindelig i alt kr. 25.163.100 til Realkredit Danmark A/S med fuldt ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2012 kr. 30.141.149. Lånene forventes at udløbe i år 2038. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien. Der er tinglyst pantebrev til Realkredit Danmark kr. 3.000 vedr. tinglysningsafgift.								
		<u>1.075.737</u>	<u>957.740</u>	<u>-349.835</u>	<u>23.396.718</u>	<u>24.451.146</u>	<u>996.634</u>	<u>24.451.056</u>

Øvrige noter pr. 31. december 2012

Note 25. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Eriksgade 2-14 / Gasværksvej 24 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	49	3.089
Boliglejemål	9	609
Erhvervslejemål	1	165
	59	3.863

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdioppgørelser pr. 31. december:

	2012	2011
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	22.910	22.910

	2012	2011
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	28.650	30.225
Foreslået andelsværdi	16.800	16.800
Reserver uden for andelsværdi	4.933	5.284
Andel i foreningens nettogæld m.v.	6.917	8.141
	28.650	30.225

	2012	2011
	kr./kvm.	kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	682	676
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	779	772
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm.	967	977

Øvrige noter pr. 31. december 2012

	<u>2012 i pct.</u>	<u>2011 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	11	5
Øvrige omkostninger	36	40
Finansielle poster netto	23	21
Afdrag	30	34
Udgifter m.v.	<u>100</u>	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	<u>77</u>	<u>72</u>

Note 26. 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		68.186.142
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-15.236.604</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		52.949.538
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	23.396.718	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-24.451.056</u>	<u>-1.054.338</u>
		<u>51.895.200</u>
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>51.895.200</u> 1.853.400	28,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 19. marts 2012)		28,00

Øvrige noter pr. 31. december 2012

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

<u>Bolig</u>	<u>Adresse</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andelsværdi</u>
1	Eriksgade 2, 1	30.000	840.000
3	Eriksgade 2, 3	30.000	840.000
4	Eriksgade 2, 4	30.000	840.000
5	Eriksgade 2, 5	25.200	705.600
9	Eriksgade 4, 1.th	39.000	1.092.000
11	Eriksgade 4, 2.th	39.000	1.092.000
12	Eriksgade 4, 3	71.400	1.999.200
14	Eriksgade 4, 4.tv	32.400	907.200
15	Eriksgade 4, 4.th	39.000	1.092.000
16	Eriksgade 4, 5.tv	30.600	856.800
17	Eriksgade 4, 5.th	34.800	974.400
18	Gasværksvej 24, 1.tv	45.000	1.260.000
19	Gasværksvej 24, 1.th	30.600	856.800
20	Gasværksvej 24, 2.tv	45.000	1.260.000
21	Gasværksvej 24, 2.th	30.600	856.800
22	Gasværksvej 24, 3	75.600	2.116.800
24	Gasværksvej 24, 4.tv	45.000	1.260.000
26	Gasværksvej 24, 5.tv	40.200	1.125.600
27	Gasværksvej 24, 5.th	28.800	806.400
28	Eriksgade 8, st	34.200	957.600
29	Eriksgade 8, 1	34.200	957.600
30	Eriksgade 8, 2	34.200	957.600
32	Eriksgade 8, 4	34.200	957.600
33	Eriksgade 8, 5	31.800	890.400
34	Eriksgade 10, st.tv og th	76.800	2.150.400
	transport	987.600	27.652.800

Øvrige noter pr. 31. december 2012

<u>Bolig</u>	<u>Adresse</u>	<u>Indskud</u>	<u>28 x indskud</u>
	transport	987.600	27.652.800
36	Eriksgade 10, 1.tv	35.400	991.200
37	Eriksgade 10, 1.th	41.400	1.159.200
38	Eriksgade 10, 2.tv	35.400	991.200
39	Eriksgade 10, 2.th	41.400	1.159.200
40	Eriksgade 10, 3.tv	35.400	991.200
41	Eriksgade 10, 3.th	41.400	1.159.200
42	Eriksgade 10, 4.tv	35.400	991.200
43	Eriksgade 10, 4.th	41.400	1.159.200
44	Eriksgade 10, 5.tv	32.400	907.200
45	Eriksgade 10, 5.th	38.400	1.075.200
46	Eriksgade 12, st.tv	39.600	1.108.800
47	Eriksgade 12, st.th	33.000	924.000
48	Eriksgade 12, 1.tv	39.600	1.108.800
49	Eriksgade 12, 1.th	33.000	924.000
51	Eriksgade 12, 2.th	33.000	924.000
52	Eriksgade 12, 3.tv	39.600	1.108.800
53	Eriksgade 12, 3.th	33.000	924.000
54	Eriksgade 12, 4.tv	39.600	1.108.800
55	Eriksgade 12, 4.th	33.000	924.000
56	Eriksgade 12, 5.tv	36.600	1.024.800
57	Eriksgade 12, 5.th	30.600	856.800
59	Eriksgade 14, 1	32.400	907.200
60	Eriksgade 14, 2	32.400	907.200
62	Eriksgade 14, 4	32.400	907.200
		1.853.400	51.895.200

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 28,00 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. 885.000, kr. 2.655.000, kr. 4.425.000. Beløbene svarer til en ændring af vurderingen med henholdsvis 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. 88.500.000.

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Ændring i ejendomsvurdering</u>	<u>Nye andelsværdier i alt</u>	<u>Værdi pr. indskudskrone</u>	<u>Ændring i andelskrone</u>
	<u>pct.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>pct.</u>
-4.425.000	-5%	47.470.200	25,61	-8,53%
-2.655.000	-3%	49.240.200	26,57	-5,12%
-885.000	-1%	51.010.200	27,52	-1,71%
0	0	51.895.200	28,00	0,00%
885.000	1%	52.780.200	28,48	+1,71%
2.655.000	3%	54.550.200	29,43	+5,12%
4.425.000	5%	56.320.200	30,39	+8,53%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 15.236.604 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0, i alt kr. 15.236.604.

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2012

		<u>31/12 2012</u> kr.
Disponible beløb:		
Beboerkonto, fraflyttere	4.700	
Andre tilgodehavender	11.300	
Forudbetalte omkostninger	5.700	
Kassekredit maksimum	931.500	
Likvide beholdninger	<u>6.221.300</u>	7.174.500
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	39.900	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	243.700	
Forudbetalt løbende boligafgift	3.900	
Beboerkonto, fraflyttere	2.486.000	
Øvrig gæld	<u>137.800</u>	<u>2.911.300</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2012		<u><u>4.263.200</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2012		2.814.900
Formue tilgang i årets løb:		
Tilgang nye andele (inkl. andelsindskud)		<u>1.942.100</u>
		4.757.000
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	441.400	
Fald i forudbetalt leje og deposita	<u>52.400</u>	<u>493.800</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2012		<u><u>4.263.200</u></u>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2012 er indeholdt kassekreditens maksimum kr. 931.493.

Budget for året 2013 med sammenligningstal

	Budget 2013 (ej revideret)	Realiseret 2012	Budget 2012 (ej revideret)
Indtægter:			
Boligafgift - medlemmer	2.128.000	2.105.506	2.097.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	461.000	474.588	487.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	164.000	159.597	154.000
Antenneregnskab	0	1.719	0
Påkravsgebyr	0	1.330	0
Andre indtægter	0	3	0
	2.753.000	2.742.743	2.738.000
Omkostninger:			
Ejendomsskatter	248.000	234.004	234.000
Forsikringer	62.000	59.867	42.000
Vandafgift	135.000	134.796	125.000
Elforbrug fællesarealer	65.000	63.926	50.000
Vicevært	138.000	146.363	168.000
Mobilsug og service	50.000	44.086	68.000
Renholdelse af forтов	30.000	29.725	30.000
Anden renholdelse	5.000	5.960	5.000
Fælles gårdanlæg	75.000	142.730	0
Vedligeholdelse, løbende	215.000	111.996	215.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	225.109	300.000
Arbejdsweekend	1.000	-4.550	1.000
Administrationshonorar	133.000	131.494	131.000
Revision	28.000	28.000	28.000
Varmeregnskabshonorar	34.000	36.348	32.000
Gebyrer m.v.	8.000	8.418	8.000
Bestyrelseshonorar	50.000	10.000	50.000
Kontorholdsgodtgørelse	8.000	8.000	0
Kopiering og kontorartikler	8.000	5.060	8.000
Blomster og gaver	4.000	5.058	4.000
Møder og generalforsamling	6.000	3.121	6.000
Telefon	2.000	6.858	2.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	3.000	2.545	0
Internet udgifter	0	213	0
Andre abonnementer	10.000	8.709	40.000
Tab lejere	0	4.916	0
Andre udgifter	0	27.345	52.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	20.000	26.339	33.000
OMKOSTNINGER I ALT	1.338.000	1.506.436	1.632.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.415.000	1.236.307	1.106.000
Finansielle poster:			
Renteindtægter bank	7.000	5.940	10.000
Prioritetsrenter og bidrag	-1.043.000	-1.075.737	-979.000
Rentebidrag / ydelsesstøtte	307.000	349.836	383.000
FINANSIELLE POSTER, NETTO	729.000	719.961	586.000

Budget for året 2013 med sammenligningstal

	Budget 2013 (ej revideret)	Realiseret 2012	Budget 2012 (ej revideret)
RESULTAT FØR SKAT	686.000	516.346	520.000
ÅRETS RESULTAT	686.000	516.346	520.000
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	686.000	516.346	520.000
DISPONERET I ALT	686.000	516.346	520.000
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	686.000	516.346	520.000
Betalte prioritetsafdrag	-997.000	-957.740	-958.000
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	0	225.109	300.000
Resultat af ordinær drift	-311.000	-216.285	-138.000
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	0	-225.109	-300.000
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	-311.000	-441.394	-438.000

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoversigt for året 2013

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2013	4.263.200
Årets budgetterede resultat 2013 efter prioritetsafdrag og hensættelser	-311.000
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2013	3.952.200

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2013 er indeholdt kassekreditens maksimum kr. 931.493.

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.