



Tlf: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

A/B ERIK EJEGOD

ÅRSRAPPORT

2012

15. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på foreningens ordinære generalforsamling  
den 30/4 2013

Vedtaget andelskrone

128. Hensattekort med et kr. 3.751.200.

Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger .....	2
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal.....	5
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-21
Andelskroneberegning.....	18-21

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Erik Ejegod Erik Ejegods Gade 1-7, Ingerslevsgade 150-160, Sønder Boulevard 89-97 og Knud Lavards Gade 2-10 1710 København V  Ejendomme: Matr.nr. 1495, 1522 og 1523 Udenbys Vester kvarter, København  CVR-nr.: 20 43 93 00 Stiftet: 2. oktober 1997 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Rikke Berrada, formand Kristian Pallesen Susan Kongpetsak Andreas Michelsen Kit Nielsen
<b>Administrator</b>	Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S Store Kongensgade 24 B 1264 København K Telefon 33 13 78 00 Lis Petersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Gert Larsen
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Bank Danmark A/S Vesterbrogade 8, Box 850 0900 København C

**ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING**

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2012 for A/B Erik Ejegod.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. april 2013

Administrator:



Lis Petersen  
Sven Westergaards  
Ejendomsadministration A/S

Bestyrelse:




Rikke Berrada  
Formand



Kristian Pallesen



Susan Kongpetsak



Andreas Michelsen



Kit Nielsen

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER**

*Til andelshaverne i A/B Erik Ejegod*

**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Erik Ejegod for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Revisionen har ikke omfattet budgettallene i resultatopgørelsen.

**Ledelsens og administrators ansvar for årsregnskabet**

Foreningens ledelse og administrator 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 fejl-information, 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 vores revision 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 fejl-information.

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 fejl-information 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.

**Konklusion**

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

**UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

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

København, den 11. april 2013

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Steen Klit Andersen  
Statsautoriseret revisor

## HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Erik Ejegod 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:

Ejendom	Antal	Areal m <sup>2</sup>		
Andelslejligheder.....	127	9.378,00		
Udlejede lejligheder.....	28	1.839,00		
Erhvervslejligheder.....	7	1.459,00		
	<b>162</b>	<b>12.676,00</b>		
Grundareal i m <sup>2</sup> .....		15.336,00		
			kr. pr. m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup>
<b>Nøgletal</b>			<b>andel</b>	<b>total</b>
Offentlig ejendomsvurdering.....	19.087	14.121		
Anskaffelsessum (kostpris).....	3.860	2.856		
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	3.992			
Foreslået andelsværdi.....	12.400			
Reserver uden for andelsværdi.....	2.616			
				kr./m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig.....				504
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> udlejet bolig.....				617
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> erhverv.....				640
<b>Omkostninger m.v. i %</b>				
Vedligeholdelsesomkostninger.....				5%
Øvrige omkostninger.....				41%
Finansielle poster, netto.....				37%
Afdrag.....				17%
				<b>100%</b>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....				59%

## UDVIKLING I HOVEDTAL

	2012	2011	2010	2009	2008
<b>Udviklingen i andelskrone</b>					
Antal resterende lejelejligheder.....	28	30	30	32	32
Andelskrone.....	124,00	124,00	137,80	141,17	140,73
Vedtøget på generalforsamlingen.....		124,00	124,00	124,00	124,00

**LEDELSESBERETNING****Hovedaktivitet**

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Erik Ejegods Gade 1-7, Ingerslevsgade 150-160, Sønder Boulevard 89-97 og Knud Lavards Gade 2-10, 1710 København V.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er påvirket af salg af to lejelejligheder til andelslejligheder hvilket har givet foreningen en indtægt på tkr. 1.059, samt omkostninger til låneomlægning med en udgift på tkr. 1.275. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

**Usikkerhed ved indregning eller måling**

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

**Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Erik Ejegod for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i balancen under "Andre reserver" og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen. Præsentationen af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i Årsregnskabsloven.

Endvidere er formålet at give oplysninger om andelenes værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 og § 6, stk. 5.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

### Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

### Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Internetanlæg.....	10 år	0%

Modernisering af lejelejlighed afskrives i takt med indbetaling fra lejere.

Småanskaffelser med en kostpris på under 12,3 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**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" indeholder akkumuleret resultat.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførelse.

**Andelskroneopgørelse**

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter § 14.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	Regnskab 2012 kr.	Regnskab 2011 tkr.	(ej revideret) Budget 2012 tkr.
Andelsboligafgift.....		4.722.716	4.574	4.711
Lejeindtægter.....	1	2.068.537	1.995	2.012
Andre indtægter.....	2	1.058.750	0	0
<b>INDTÆGTER I ALT.....</b>		<b>7.850.003</b>	<b>6.569</b>	<b>6.723</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	-873.949	-821	-874
Forbrugsafgifter.....	4	-952.362	-847	-915
Renholdelse/viceværtsløn.....	5	-825.211	-822	-878
Reparationer og vedligeholdelse.....	6	-413.247	-384	-400
Foreningsomkostninger.....	7	-564.841	-543	-550
Internet.....	8	-62.613	-54	-60
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-78.211	-79	-80
Årets afskrivninger.....		0	-3	-3
<b>OMKOSTNINGER I ALT.....</b>		<b>3.770.434</b>	<b>3.553</b>	<b>3.760</b>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....</b>		<b>4.079.569</b>	<b>3.016</b>	<b>2.963</b>
Andre finansielle indtægter.....		3.922	23	0
Andre finansielle omkostninger.....	9	-1.274.979	0	0
Prioritetsrenter.....	13	-1.732.233	-1.972	-1.901
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO.....</b>		<b>-3.003.290</b>	<b>-1.949</b>	<b>-1.901</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>1.076.279</b>	<b>1.067</b>	<b>1.062</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>1.076.279</b>	<b>1.067</b>	<b>1.062</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Afdrag på prioritetsgæld.....		1.423.856	1.290	1.348
Overført resultat.....		-347.577	-223	-286
<b>I ALT.....</b>		<b>1.076.279</b>	<b>1.067</b>	<b>1.062</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Grunde og bygninger.....	10	178.906.371	179.000
Internetanlæg.....	11	93.629	180
Modernisering af lejelejlighed.....	11	73.902	82
Altanprojekt.....		106.250	0
Elrenovering, kælder.....		657.696	109
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>		<b>179.837.848</b>	<b>179.371</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>179.837.848</b>	<b>179.371</b>
Tilgodehavende boligafgift.....		20.703	31
Andre tilgodehavender.....		22.438	1
Periodeafgrænsningsposter.....		10.744	2
Forsikringsager.....		0	72
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	21
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>53.885</b>	<b>127</b>
Kassebeholdning.....		6.525	0
Indestående i Nordea.....		3.222.952	2.740
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>3.229.477</b>	<b>2.740</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.283.362</b>	<b>2.867</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>183.121.210</b>	<b>182.238</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Andelskapital.....		937.800	926
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		142.704.700	142.798
Overført resultat.....		-25.772.921	-27.646
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>12</b>	<b>117.869.579</b>	<b>116.078</b>
Hensat til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kurstab m.v. ....		10.000.000	10.000
Hensat til modernisering.....		14.532.700	15.330
<b>EGENKAPITAL .....</b>		<b>142.402.279</b>	<b>141.408</b>
Prioritetsgæld.....	13	37.633.837	37.773
Forudbetalt leje og deposita.....		1.325.315	1.299
Indvendig vedligeholdelse.....		658.670	645
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>39.617.822</b>	<b>39.717</b>
Forudmodtaget boligafgift og leje.....		36.576	15
Forsikringssager .....		55.677	0
Mellemregning, administrator .....		110	0
Skyldig selskabsskat .....		0	0
Mellemregning, andelshavere ved salg.....		630.279	797
Kontante udlæg for foreningen.....		0	3
Skyldige omkostninger.....	14	275.014	185
Varmeregnskab.....	15	103.453	113
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>		<b>1.101.109</b>	<b>1.113</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>40.718.931</b>	<b>40.830</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>183.121.210</b>	<b>182.238</b>
Eventualposter mv.	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Andelskroneberegning	18		

## NOTER

	2012 kr.	2011 tkr.	Note
<b>Lejeindtægter</b>			<b>1</b>
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	1.134.174	1.093	
Lejeindtægt, erhverv.....	934.363	902	
	<b>2.068.537</b>	<b>1.995</b>	
 <b>Andre indtægter</b>			 <b>2</b>
Salg af andele.....	1.058.750	0	
	<b>1.058.750</b>	<b>0</b>	
 <b>Ejendomsskat og forsikringer</b>			 <b>3</b>
Ejendomsskat.....	644.147	618	
Bygningsforsikring.....	197.653	172	
Løsøreforsikring.....	32.149	31	
	<b>873.949</b>	<b>821</b>	
 <b>Forbrugsafgifter</b>			 <b>4</b>
Renovation.....	284.711	293	
Vandafgift.....	491.012	457	
Elektricitet.....	176.639	97	
	<b>952.362</b>	<b>847</b>	
 <b>Renholdelse/viceværtsløn</b>			 <b>5</b>
Vicevært.....	416.246	434	
Trappevask.....	237.345	233	
Grafittiafrensning.....	5.723	9	
Snerydning.....	4.715	10	
Øvrig renholdelse.....	62.773	84	
Lønsumsafgift.....	0	-46	
Vejbidrag.....	98.409	98	
	<b>825.211</b>	<b>822</b>	

## NOTER

	2012 kr.	2011 tkr.	Note
<b>Reparationer og vedligeholdelse</b>			<b>6</b>
Blikkenslager.....	64.686	70	
Murer.....	46.649	29	
Tømrer og snedker.....	102.862	32	
Elektriker.....	31.236	35	
Maler.....	11.481	34	
Centralvarmeanlæg.....	84.486	82	
Låseservice.....	19.279	25	
Kloakarbejde.....	24.313	9	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	9.662	9	
Værktøj og inventar.....	15.249	14	
Glarmester.....	3.344	1	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	0	41	
Ventilationsanlæg.....	0	3	
	<b>413.247</b>	<b>384</b>	
<b>Foreningsomkostninger</b>			<b>7</b>
Administration.....	249.518	242	
Revision.....	34.500	34	
Opstilling af regnskab.....	2.500	3	
Honorar Clorius, varmeregnskab.....	33.753	32	
Kontorartikler m.v.....	5.068	15	
Bestyrelseshonorar.....	115.500	120	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	1.800	2	
Udbetalt vedrørende mangler.....	8.100	0	
Porto/gebyrer/stempel.....	45.718	37	
Telefonudgifter.....	5.192	6	
Udgifter til TDC bredbånd.....	8.575	2	
Øvrig rådgivning/PBS/Dataløn.....	9.375	8	
Lejetab, tomgangleje og varme m.v.....	45.242	42	
	<b>564.841</b>	<b>543</b>	
<b>Internet</b>			<b>8</b>
Indbetalinger.....	-183.923	-186	
Udgifter til Fiberby.....	160.380	154	
Årets afskrivninger.....	86.156	86	
	<b>62.613</b>	<b>54</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>9</b>
Omkostning til låneomlægning.....	1.274.979	0	
	<b>1.274.979</b>	<b>0</b>	

## NOTER

	Grunde og bygninger	Note
<b>Grunde og bygninger</b>		<b>10</b>
Kostpris 1. januar 2012.....	36.201.671	
Tilgang.....	0	
Afgang.....	0	
<b>Kostpris 31. december 2012.....</b>	<b>36.201.671</b>	
Opskrivninger 1. januar 2012.....	142.798.329	
Årets nedskrivning.....	-93.629	
<b>Opskrivninger 31. december 2012.....</b>	<b>142.704.700</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....</b>	<b>178.906.371</b>	

Foreningens investering i internetanlægget er medtaget i den offentlige ejendomsvurdering, hvorfor de tilsammen udgør kr. 179.000.000, svarende til den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012.

	Modernisering leje- lejlighed	Internet- anlæg	11
Kostpris 1. januar 2012.....	98.879	861.550	
Tilgang.....	0	0	
Afgang.....	0	0	
<b>Kostpris 31. december 2012.....</b>	<b>98.879</b>	<b>861.550</b>	
Afskrivninger 1. januar 2012.....	16.789	681.765	
Årets afskrivninger.....	8.188	86.156	
<b>Afskrivninger 31. december 2012.....</b>	<b>24.977</b>	<b>767.921</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....</b>	<b>73.902</b>	<b>93.629</b>	

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	I alt	12
Egenkapital 1. januar 2012.....	926.300	142.798.329	-27.646.200	116.078.429	
Forslag til årets resultatdisponering.			-347.577	-347.577	
Tilgang på andelskapital.....	11.500			11.500	
Overført afdrag på prioritetsgæld...			1.423.856	1.423.856	
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		-93.629		-93.629	
Overført henlæggelse.....			797.000	797.000	
<b>Egenkapital 31. december 2012....</b>	<b>937.800</b>	<b>142.704.700</b>	<b>-25.772.921</b>	<b>117.869.579</b>	



## NOTER

Note

## Prioritetsgæld

13

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
BRF 3,5177 %.....	35.705.000	0	726.005	712.497	34.978.995	36.455.118
BRF 3,8649 %.....	2.686.000	0	31.158	58.417	2.654.842	2.760.822
BRF 4,4288 %.....	42.634.000	35.080.856	641.058	886.803	0	0
BRF 5 %.....	2.875.000	2.691.652	25.635	74.516	0	0
	<b>37.772.508</b>	<b>1.423.856</b>	<b>1.732.233</b>	<b>1.732.233</b>	<b>37.633.837</b>	<b>39.215.940</b>

Lån nr. 1 er et kontantlån fra BRFkredit. Lånet har en restløbetid på 17,5 år med en fast rente på 3,5177 %.

Lån nr. 2 er et kontantlån fra BRFkredit. Lånet har en restløbetid på 25,25 år med en fast rente på 3,8649 %.

Lån nr. 3 og 4 er indfriet i løbet af 2012 ved optagelse af nye lån.

	2012 kr.	2011 tkr.
<b>Skyldige omkostninger</b>		
BDO.....	37.000	38
Københavns Energi.....	106.689	58
A-skat, AM-bidrag og ATP.....	17.703	18
Feriepengeforpligtelse.....	46.328	46
Sanistål.....	1.471	2
Bravida Danmark A/S.....	4.509	4
Mogens Christensen.....	1.303	1
S. Westergaards Ejendomsadministration.....	25.000	0
Trappevask, Ronny Irmak.....	19.909	0
Dan Domain.....	743	0
Murerfirmaet Poul Erik Jakobsen ApS.....	2.181	0
Snedkermester Gert Nielsen.....	3.463	0
Focus2.....	4.000	0
Contan 2 Gartner-Kemi A/S.....	4.715	0
Ista Danmark A/S.....	0	0
Blikkenslagerne JA ApS.....	0	1
Xpert Kloak ApS.....	0	4
Snedkermester Gert Nielsen.....	0	2
Københavns Laase Teknik.....	0	3
Malermester Jan Ganwills.....	0	8
	<b>275.014</b>	<b>185</b>

14

## NOTER

	2012 kr.	2011 tkr.	Note
<b>Varmeregnskab</b>			<b>15</b>
Indbetalt a'conto beboere.....	-1.150.311	-1.114	
Afholdte varmeudgifter.....	1.046.858	1.001	
	<b>-103.453</b>	<b>-113</b>	

## Eventualposter mv.

16

### Eventualforpligtelser

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

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

17

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 2.250.000 som er i eget behold.

Foreningen har afgivet den lovpligtige garanti, ved flere andelshaveres køb af andelsbolig, i henhold til lov om andelsboligforeninger.

## NOTER

## Note

**Egenkapital ('andelenes værdi')**

18

I henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 117.869.579

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 10).....	36.201.671	
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	0	
3. Kontant ejendomsværdi.....	179.000.000	

I den udstrækning markedrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering, føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdien 1. oktober 2012 kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2012.....		117.869.579
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2012.....	179.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>179.000.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	39.215.940	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>37.633.837</u>	-1.582.103
Foreningens formue pr. 31. december 2012.....		<b>116.287.476</b>

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{116.287.476 \times \text{andelsindskud}}{937.800}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 124,00. Andelsindskuddet udgør kr. 100 pr. m<sup>2</sup>.

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 124,00, svarende til kr. 12.400 pr. m<sup>2</sup>.

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra stiftelsen til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance.

## NOTER

Note  
18

Egenkapital ('andelenes værdi')		
Erik Ejegods Gade	1, st.	755.200,00
Erik Ejegods Gade	1, 1. th	1.331.200,00
Erik Ejegods Gade	1, 2. tv	985.600,00
Erik Ejegods Gade	1, 2. th	768.000,00
Erik Ejegods Gade	1, 3. tv	985.600,00
Erik Ejegods Gade	1, 3. th	768.000,00
Erik Ejegods Gade	1, 4. tv	985.600,00
Erik Ejegods Gade	3, st. tv	755.200,00
Erik Ejegods Gade	3, st. th	819.200,00
Erik Ejegods Gade	3, 1. th	1.779.200,00
Erik Ejegods Gade	3, 2. tv	755.200,00
Erik Ejegods Gade	3, 2. th	1.024.000,00
Erik Ejegods Gade	3, 4. tv	1.523.200,00
Erik Ejegods Gade	3, 4. th	1.024.000,00
Erik Ejegods Gade	5, 2. tv	1.036.800,00
Erik Ejegods Gade	5, 2. th	755.200,00
Erik Ejegods Gade	5, 3. tv	1.036.800,00
Erik Ejegods Gade	5, 3. th	755.200,00
Erik Ejegods Gade	5, 4. th	755.200,00
Erik Ejegods Gade	7, 2. tv	755.200,00
Erik Ejegods Gade	7, 3. tv	844.800,00
Erik Ejegods Gade	7, 3. th	755.200,00
Erik Ejegods Gade	7, 4. tv	844.800,00
Erik Ejegods Gade	7, 4. th	1.510.400,00
Ingerslevgade	158, 2.	755.200,00
Ingerslevgade	158, 3. th	1.510.400,00
Ingerslevgade	160, 2. th	768.000,00
Ingerslevgade	160, 3. tv	1.024.000,00
Ingerslevgade	160, 3. th	768.000,00
Ingerslevgade	160, 4. th	768.000,00
Sønder Boulevard	95, 1.	1.433.600,00
Sønder Boulevard	95, 2. tv	742.400,00
Sønder Boulevard	95, 2. th	691.200,00
Sønder Boulevard	95, 3. tv	742.400,00
Sønder Boulevard	95, 3. th	1.472.000,00
Sønder Boulevard	95, 4. th	691.200,00
Sønder Boulevard	97, st. tv	793.600,00
Sønder Boulevard	97, 1. tv	780.800,00
Sønder Boulevard	97, 1. th	1.356.800,00
Sønder Boulevard	97, 2.	1.715.200,00
Sønder Boulevard	97, 3. th	934.400,00
Sønder Boulevard	97, 4. th	934.400,00

## NOTER

Note  
18

<b>Egenkapital ('andelenes værdi')</b>		
Knud Lavards Gade	2, st. tv	780.800,00
Knud Lavards Gade	2, st. th	947.200,00
Knud Lavards Gade	2, 1. th	947.200,00
Knud Lavards Gade	2, 2. tv	780.800,00
Knud Lavards Gade	2, 3.	1.728.000,00
Knud Lavards Gade	2, 4. tv	780.800,00
Knud Lavards Gade	2, 4. th	947.200,00
Knud Lavards Gade	4, st. th	691.200,00
Knud Lavards Gade	4, 1. tv	755.200,00
Knud Lavards Gade	4, 1. th	691.200,00
Knud Lavards Gade	4, 2. tv	755.200,00
Knud Lavards Gade	4, 2. th	691.200,00
Knud Lavards Gade	4, 3. tv	755.200,00
Knud Lavards Gade	4, 3. th	691.200,00
Knud Lavards Gade	4, 4. tv	755.200,00
Knud Lavards Gade	4, 4. th	691.200,00
Knud Lavards Gade	6, st. tv	742.400,00
Knud Lavards Gade	6, st. th	755.200,00
Knud Lavards Gade	6, 2. th	755.200,00
Knud Lavards Gade	6, 3. tv	742.400,00
Knud Lavards Gade	6, 3. th	755.200,00
Knud Lavards Gade	6, 4. tv	742.400,00
Knud Lavards Gade	6, 4. th	755.200,00
Sønder Boulevard	89, st. th	768.000,00
Sønder Boulevard	89, 2. tv	1.126.400,00
Sønder Boulevard	89, 4. tv	1.126.400,00
Sønder Boulevard	91, st. tv	755.200,00
Sønder Boulevard	91, st. th	755.200,00
Sønder Boulevard	91, 1. tv	1.510.400,00
Sønder Boulevard	91, 1. th	1.510.400,00
Sønder Boulevard	91, 2.	1.510.400,00
Sønder Boulevard	91, 3. tv	755.200,00
Sønder Boulevard	91, 4. tv	1.523.200,00
Sønder Boulevard	91, 4. th	755.200,00
Sønder Boulevard	93, st. tv	755.200,00
Sønder Boulevard	93, 1. th	768.000,00
Sønder Boulevard	93, 2. tv	755.200,00
Sønder Boulevard	93, 2. th	768.000,00
Sønder Boulevard	93, 3.	1.523.200,00
Sønder Boulevard	93, 4.	1.523.200,00

## NOTER

Note  
18

<b>Egenkapital ('andelenes værdi')</b>		
Ingerslevgade	150, 1. tv	780.800,00
Ingerslevgade	150, 1. th	1.280.000,00
Ingerslevgade	150, 2. tv	780.800,00
Ingerslevgade	150, 2. th	1.280.000,00
Ingerslevgade	150, 3. th	1.280.000,00
Ingerslevgade	150, 4. tv	1.472.000,00
Ingerslevgade	150, 4. th	1.280.000,00
Ingerslevgade	152, st. tv	755.200,00
Ingerslevgade	152, 1. tv	742.400,00
Ingerslevgade	152, 2. tv	742.400,00
Ingerslevgade	152, 2. th	691.200,00
Ingerslevgade	152, 3. tv	742.400,00
Ingerslevgade	152, 3. th	1.472.000,00
Ingerslevgade	152, 4. tv	742.400,00
Ingerslevgade	154, st. th	755.200,00
Ingerslevgade	154, 1.	1.510.400,00
Ingerslevgade	154, 2. tv	755.200,00
Ingerslevgade	154, 2. th	755.200,00
Ingerslevgade	154, 3.	1.510.400,00
Ingerslevgade	154, 4. tv	755.200,00
Ingerslevgade	154, 4. th	755.200,00
Ingerslevgade	156, st. tv	755.200,00
Ingerslevgade	156, st. th	755.200,00
Ingerslevgade	156, 1. tv	755.200,00
Ingerslevgade	156, 1. th	755.200,00
Ingerslevgade	156, 2. th	755.200,00
Ingerslevgade	156, 3. tv	755.200,00
Ingerslevgade	156, 3. th	755.200,00
Ingerslevgade	156, 4. th	755.200,00
Knud Lavards Gade	8, st. tv	755.200,00
Knud Lavards Gade	8, st. th	742.400,00
Knud Lavards Gade	8, 1. tv	755.200,00
Knud Lavards Gade	8, 1. th	1.484.800,00
Knud Lavards Gade	8, 2. tv	755.200,00
Knud Lavards Gade	8, 2. th	1.484.800,00
Knud Lavards Gade	8, 3. th	742.400,00
Knud Lavards Gade	8, 4. tv	1.472.000,00
Knud Lavards Gade	10, st. th	716.800,00
Knud Lavards Gade	10, 1. tv	1.011.200,00
Knud Lavards Gade	10, 1. th	716.800,00
Knud Lavards Gade	10, 2. tv	1.011.200,00
Knud Lavards Gade	10, 2. th	716.800,00
Knud Lavards Gade	10, 3. tv	1.011.200,00
Knud Lavards Gade	10, 4.	1.011.200,00