



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

2013

16. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på foreningens ordinære generalforsamling  
den 29/4 2014

Vedtaget andelskrone 132,00

Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger .....	2
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning .....	3
Administratørerklæring .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Hoved- og nøgletal .....	6
Ledelsesberetning .....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	8-10
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12-13
Noter .....	14-24
Andelskroneberegning .....	21-24

**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 Jesper Stocki
<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

**BESTYRELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2013 for A/B Erik Ejegod.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

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

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


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. april 2014

Bestyrelse:

  
\_\_\_\_\_  
Rikke Berrada  
Formand

\_\_\_\_\_  
Kristian Pallesen

  
\_\_\_\_\_  
Susan Kongpetsak

  
\_\_\_\_\_  
Andreas Michelsen

\_\_\_\_\_  
Jesper Stocki

**ADMINISTRATORERKLÆRING**

Som administrator i A/B Erik Ejegod skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2013. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013.

København, den 10. april 2014

Administrator:  
  
\_\_\_\_\_  
Lis Petersen  
Sven Westergaards  
Ejendomsadministration A/S

## 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 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

#### 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 årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. 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 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 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 ERKLÆRINGER****Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 efter årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

**Supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen**

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

**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 10. april 2014

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.....	128	9.432,00
Udlejede lejligheder.....	27	1.785,00
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> andel	kr. pr. m <sup>2</sup> total
<b>Nøgletal</b>		
Offentlig ejendomsvurdering.....	18.978	14.121
Anskaffelsessum (kostpris).....	3.838	2.856
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	3.758	
Foreslået andelsværdi.....	13.200	
Reserver uden for andelsværdi.....	1.527	
		kr./m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig.....		521
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> udlejet bolig.....		578
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> erhverv.....		662
<b>Omkostninger m.v. i %</b>		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		5%
Øvrige omkostninger.....		50%
Finansielle poster, netto.....		22%
Afdrag.....		23%
		<b>100%</b>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		69%

## UDVIKLING I HOVEDTAL

	2013	2012	2011	2010	2009
<b>Udviklingen i andelskrone</b>					
Antal resterende lejelejligheder.....	27	28	30	30	32
Andelskrone.....	132,00	128,00	124,00	137,80	141,17
Vedtaget på generalforsamlingen.....		128,00	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 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 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og 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, og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og 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.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Indregning af avance ved salg af udlejede lejligheder indregnes direkte på egenkapitalen. Tidligere blev indtægten indregnet i resultatopgørelsen.

Ændringerne er foretaget for at nøgleoplysningerne i note 18 kan vises i overensstemmelse med Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er tilrettet for sidste år.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en mindre indtægt for året på tkr. 491 og en mindre indtægt for 2012 på tkr. 1.031. Ændringen har ingen påvirkning på egenkapitalen hverken sidste år eller dette år.

Bortset fra ovenstående er årsrapporten 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.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****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.

**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.

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.

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.

**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.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

### 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 fremførsel.

### Nøgleoplysninger

I henhold til Bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 18, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og 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. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

### Andelskroneopgørelse

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

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

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

	Note	Regnskab 2013 kr.	Regnskab 2012 tkr.	(ej revideret) Budget 2013 tkr.
Andelsboligafgift.....		4.915.862	4.723	4.912
Lejeindtægter.....	1	1.997.208	2.068	1.983
<b>INDTÆGTER I ALT.....</b>		<b>6.913.070</b>	<b>6.791</b>	<b>6.895</b>
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-941.500	-874	-944
Forbrugsafgifter.....	3	-875.690	-953	-999
Renholdelse/viceværtsløn.....	4	-832.993	-825	-851
Reparationer og vedligeholdelse.....	5	-305.004	-412	-700
Elreovering af kælder.....		-1.277.327	0	0
Foreningsomkostninger.....	6	-514.790	-566	-534
Internet.....	7	-72.145	-62	-60
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-76.755	-78	-77
<b>OMKOSTNINGER I ALT.....</b>		<b>4.896.204</b>	<b>3.770</b>	<b>4.165</b>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....</b>		<b>2.016.866</b>	<b>3.021</b>	<b>2.730</b>
Andre finansielle indtægter.....		4.538	4	0
Andre finansielle omkostninger.....	8	0	-1.275	0
Prioritetsrenter.....	13	-1.479.621	-1.732	-1.481
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO.....</b>		<b>-1.475.083</b>	<b>-3.003</b>	<b>-1.481</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>541.783</b>	<b>18</b>	<b>1.249</b>
Skat af årets resultat.....		-86.275	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>455.508</b>	<b>18</b>	<b>1.249</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Afdrag på prioritetsgæld.....		1.538.178	1.424	1.538
Overført resultat.....		-1.082.670	-1.406	-289
<b>I ALT.....</b>		<b>455.508</b>	<b>18</b>	<b>1.249</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Grunde og bygninger.....	9	178.992.527	178.906
Internetanlæg.....	10	7.473	94
Modernisering af lejelejlighed.....	10	65.714	74
Altanprojekt.....		106.250	106
Elrenovering, kælder.....		0	658
Materielle anlægsaktiver.....		179.171.964	179.838
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>179.171.964</b>	<b>179.838</b>
Forsikringssager.....		62.917	0
Andre tilgodehavender.....		0	22
Periodeafgrænsningsposter.....		0	11
Tilgodehavende boligafgift.....		27.118	21
Tilgodehavender.....		90.035	54
Kassebeholdning.....		927	7
Indestående i Nordea.....		3.513.665	3.223
BRFkredit 6482-2750708.....		138.100	0
Likvide beholdninger.....		3.652.692	3.230
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.742.727</b>	<b>3.284</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>182.914.691</b>	<b>183.122</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2013 kr.	2012 tkr.
Andelskapital.....		943.200	938
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		142.790.856	142.705
Overført resultat.....		-18.348.684	-22.022
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>11</b>	<b>125.385.372</b>	<b>121.621</b>
Hensat til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kurstab m.v.....	12	4.830.752	6.249
Hensat til modernisering.....	12	13.255.373	14.533
<b>EGENKAPITAL .....</b>		<b>143.471.497</b>	<b>142.403</b>
Prioritetsgæld .....	13	36.095.659	37.634
Forudbetalt leje og deposita.....		1.377.617	1.325
Indvendig vedligeholdelse.....		694.877	659
Langfristede gældsforpligtelser.....		38.168.153	39.618
Skyldig løn.....		3.117	0
Skyldig selskabsskat.....		86.275	0
Mellemregning, administrator .....		9.475	0
Forudmodtaget boligafgift og leje.....		26.111	37
Forsikringsager.....		0	56
Mellemregning, andelshavere ved salg.....		702.827	630
Deponering, altan.....		138.100	0
Skyldige omkostninger.....	14	193.808	275
Varmeregnskab.....	15	115.328	103
Kortfristede gældsforpligtelser .....		1.275.041	1.101
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....		<b>39.443.194</b>	<b>40.719</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>182.914.691</b>	<b>183.122</b>
Eventualposter mv.	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Nøgleoplysninger	18		
Andelskroneberegning	19		

## NOTER

	2013 kr.	2012 tkr.	Note
<b>Lejeindtægter</b>			<b>1</b>
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	1.031.304	1.134	
Lejeindtægt, erhverv.....	965.904	934	
	<b>1.997.208</b>	<b>2.068</b>	
 <b>Ejendomsskat og forsikringer</b>			 <b>2</b>
Ejendomsskat.....	689.238	644	
Bygningsforsikring.....	219.044	198	
Løsøreforsikring.....	33.218	32	
	<b>941.500</b>	<b>874</b>	
 <b>Forbrugsafgifter</b>			 <b>3</b>
Renovation.....	317.418	285	
Vandafgift.....	464.829	491	
Elektricitet.....	93.443	177	
	<b>875.690</b>	<b>953</b>	
 <b>Renholdelse/viceværtsløn</b>			 <b>4</b>
Vicevært.....	426.359	416	
Trappevask.....	237.941	237	
Grafittiafrensning.....	4.358	6	
Snerydning.....	5.437	5	
Øvrig renholdelse.....	58.321	63	
Vejbidrag.....	100.577	98	
	<b>832.993</b>	<b>825</b>	

## NOTER

	2013 kr.	2012 tkr.	Note
<b>Reparationer og vedligeholdelse</b>			<b>5</b>
Blikkenslager.....	48.833	65	
Murer.....	95.475	47	
Tømrer og snedker.....	27.411	103	
Elektriker.....	33.229	31	
Maler.....	2.132	11	
Skorstensfejer.....	1.806	0	
Centralvarmeanlæg.....	65.176	84	
Låseservice.....	10.329	19	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	4.402	10	
Værktøj og inventar.....	14.316	15	
Småanskaffelser.....	1.895	0	
Kloakarbejde.....	0	24	
Glarmester.....	0	3	
	<b>305.004</b>	<b>412</b>	
<b>Foreningsomkostninger</b>			<b>6</b>
Administration.....	257.003	250	
Revision.....	35.000	35	
Revision af nøgleoplysninger.....	3.500	0	
Opstilling af regnskab.....	2.500	3	
Honorar Clorius, varmeregnskab.....	34.901	34	
Kontorartikler m.v.....	5.597	5	
Bestyrelseshonorar.....	120.000	116	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	4.389	2	
Porto/gebyrer/stempel.....	20.235	45	
Telefonudgifter.....	5.133	5	
Hjemmeside m.v.....	7.311	9	
Andre abonnementer.....	18.242	0	
Lejetab, tomgangeleje og varme m.v.....	979	45	
Øvrig rådgivning/PBS/Dataløn.....	0	9	
Udbetalt vedrørende mangler.....	0	8	
	<b>514.790</b>	<b>566</b>	
<b>Internet</b>			<b>7</b>
Indbetalinger.....	-181.816	-184	
Udgifter til Fiberby.....	167.805	160	
Årets afskrivninger.....	86.156	86	
	<b>72.145</b>	<b>62</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>8</b>
Omkostning til låneomlægning.....	0	1.275	
	<b>0</b>	<b>1.275</b>	



## NOTER

Note

## Grunde og bygninger

9

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2013.....	36.201.671
Tilgang.....	0
Afgang.....	0
Kostpris 31. december 2013.....	36.201.671
Opskrivninger 1. januar 2013.....	142.704.700
Årets opskrivning.....	86.156
Opskrivninger 31. december 2013.....	142.790.856
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....	178.992.527

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.

## Materielle anlægsaktiver

10

	Modernisering leje- lejlighed	Internet- anlæg
Kostpris 1. januar 2013.....	98.879	861.550
Tilgang.....	0	0
Afgang.....	0	0
Kostpris 31. december 2013.....	98.879	861.550
Afskrivninger 1. januar 2013.....	24.977	767.921
Årets afskrivninger.....	8.188	86.156
Afskrivninger 31. december 2013.....	33.165	854.077
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....	65.714	7.473

## NOTER

	Note
<b>Egenkapital</b>	<b>11</b>

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2012.....	937.800	142.704.700	-25.772.921	117.869.579
Ændring hensættelse primo.....			3.751.200	3.751.200
Korrigeret egenkapital 1. januar 2013.....	937.800	142.704.700	22.021.721	121.620.779
Forslag til årets resultatdisponering.			-1.082.670	-1.082.670
Tilgang på andelskapital.....	5.400			5.400
Overført afdrag på prioritetsgæld...			1.538.178	1.538.178
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		86.156		86.156
Salg af andele.....			522.154	522.154
Overført hentlæggelse.....			1.418.048	1.418.048
Overført fra fremtidig modernisering.....			1.277.327	1.277.327
<b>Egenkapital 31. december 2013....</b>	<b>943.200</b>	<b>142.790.856</b>	<b>-18.348.684</b>	<b>125.385.372</b>

**Hensat til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom,  
kurstab m.v. / Hensat til modernisering**

12

	Hensat til imødegåelse af værdiforringelse	Hensat til modernisering
Saldo primo.....	10.000.000	14.532.700
Korrektion primo.....	-3.751.200	0
Korrigeret hensættelse primo.....	6.248.800	14.532.700
Årets reguleringer.....	-1.418.048	-1.277.327
	<b>4.830.752</b>	<b>13.255.373</b>

**Prioritetsgæld**

13

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
BRF 3,5177 %.....	35.705.000	34.978.995	1.474.722	1.366.086	33.504.273	34.322.223
BRF 3,8649 %.....	2.686.000	2.654.842	63.456	113.535	2.591.386	2.656.408
		<b>37.633.837</b>	<b>1.538.178</b>	<b>1.479.621</b>	<b>36.095.659</b>	<b>36.978.631</b>

Lån nr. 1 er et kontantlån fra BRFKredit. Lånet har en restløbetid på 16,5 år med en fast rente på 3,5177 %.

Lån nr. 2 er et kontantlån fra BRFKredit. Lånet har en restløbetid på 24,25 år med en fast rente på 3,8649 %.

## NOTER

	2013 kr.	2012 tkr.	Note
<b>Skyldige omkostninger</b>			<b>14</b>
BDO.....	41.000	37	
A-skat, AM-bidrag og ATP.....	12.139	18	
Feriepengeforpligtelse.....	46.327	46	
Sanistål.....	1.219	1	
Bravida Danmark A/S.....	9.018	5	
Trappevask, Ronny Irmak.....	3.478	20	
Dan Domain.....	743	1	
Contan 2 Gartner-Kemi A/S.....	5.437	5	
HOFOR.....	55.255	0	
AER & AES.....	267	0	
Thims Ejendomsservice.....	18.925	0	
Københavns Energi.....	0	107	
Mogens Christensen.....	0	1	
S. Westergaards Ejendomsadministration.....	0	25	
Murerfirmaet Poul Erik Jakobsen ApS.....	0	2	
Snedkermester Gert Nielsen.....	0	3	
Focus2.....	0	4	
	<b>193.808</b>	<b>275</b>	
<b>Varmeregnskab</b>			<b>15</b>
Indbetalt a'conto beboere.....	-1.190.296	-1.150	
Afholdte varmeudgifter.....	1.074.968	1.047	
	<b>-115.328</b>	<b>-103</b>	

**Eventualposter mv.**

16

**Eventualforpligtelser**

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra 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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 36.096 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 179.000 tkr.

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

Nøgleoplysninger

18

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2013		31-12-2012	31-12-2011
	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1 Andelsboliger	128	9.432	9.378	9.263
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	27	1.785	1.839	1.954
B4 Erhvervslejemål	7	1.459	1.459	1.459
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	1	79	79	79
B6 Ialt	163	12.755	12.755	12.755

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>			
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i>				

D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1927

	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			<input checked="" type="checkbox"/>
		Kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	179.000.000		14.034
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	19.480.325		1.527
		%		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	11		

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

## NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

18

## 2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	525
H2	Erhvervslejeindtægter	103
H3	Boliglejeindtægter	109

	2011 kr. pr. m <sup>2</sup>	2012 kr. pr. m <sup>2</sup>	2013 kr. pr. m <sup>2</sup>	
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	115	115	48

		Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	13.200
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.758
K3	Teknisk andelsværdi	16.958

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2011 kr. pr. m <sup>2</sup>	2012 kr. pr. m <sup>2</sup>	2013 kr. pr. m <sup>2</sup>	
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	30	32	24
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m <sup>2</sup> )	30	32	24

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

Q	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	78%
---	---	-----

	2011 kr. pr. m <sup>2</sup>	2012 kr. pr. m <sup>2</sup>	2013 kr. pr. m <sup>2</sup>	
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	139	152	163

## NOTER

Note

**Egenkapital ('andelenes værdi')**

19

I henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 125.385.372

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 9).....	36.201.671	
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	0	
3. Kontant ejendomsværdi.....	179.000.000	

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering, føre til en anden 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 2013.....		125.385.372
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2012.....	179.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>179.000.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	36.978.631	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>36.095.659</u>	-882.972
Foreningens formue pr. 31. december 2013.....		124.502.400

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:

$$\frac{124.502.400 \times \text{andelsindskud}}{943.200}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 132,00. 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 132,00, svarende til kr. 13.200 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 årsregnskabets balance.

## NOTER

	Note
Egenkapital ('andelenes værdi')	19
Erik Ejegods Gade 1, st.	778.800,00
Erik Ejegods Gade 1, 1. th	1.372.800,00
Erik Ejegods Gade 1, 2. tv	1.016.400,00
Erik Ejegods Gade 1, 2. th	792.000,00
Erik Ejegods Gade 1, 3. tv	1.016.400,00
Erik Ejegods Gade 1, 3. th	792.000,00
Erik Ejegods Gade 1, 4. tv	1.016.400,00
Erik Ejegods Gade 3, st. tv	778.800,00
Erik Ejegods Gade 3, st. th	844.800,00
Erik Ejegods Gade 3, 1. th	1.834.800,00
Erik Ejegods Gade 3, 2. tv	778.800,00
Erik Ejegods Gade 3, 2. th	1.056.000,00
Erik Ejegods Gade 3, 4. tv	1.570.800,00
Erik Ejegods Gade 3, 4. th	1.056.000,00
Erik Ejegods Gade 5, 2. tv	1.069.200,00
Erik Ejegods Gade 5, 2. th	778.800,00
Erik Ejegods Gade 5, 3. tv	1.069.200,00
Erik Ejegods Gade 5, 3. th	778.800,00
Erik Ejegods Gade 5, 4. th	778.800,00
Erik Ejegods Gade 7, 2. tv	778.800,00
Erik Ejegods Gade 7, 3. tv	778.800,00
Erik Ejegods Gade 7, 3. th	871.200,00
Erik Ejegods Gade 7, 4. tv	778.800,00
Erik Ejegods Gade 7, 4. th	871.200,00
Ingerslevgade 158, 2.	1.557.600,00
Ingerslevgade 158, 3. th	778.800,00
Ingerslevgade 158, 4. th	1.557.600,00
Ingerslevgade 160, 2. th	792.000,00
Ingerslevgade 160, 3. tv	1.056.000,00
Ingerslevgade 160, 3. th	792.000,00
Ingerslevgade 160, 4. th	792.000,00
Sønder Boulevard 95, 1.	1.478.400,00
Sønder Boulevard 95, 2. tv	765.600,00
Sønder Boulevard 95, 2. th	712.800,00
Sønder Boulevard 95, 3. tv	765.600,00
Sønder Boulevard 95, 3. th	1.518.000,00
Sønder Boulevard 95, 4. th	712.800,00
Sønder Boulevard 97, st. tv	818.400,00
Sønder Boulevard 97, 1. tv	805.200,00
Sønder Boulevard 97, 1. th	1.399.200,00
Sønder Boulevard 97, 2.	1.768.800,00
Sønder Boulevard 97, 3. th	963.600,00
Sønder Boulevard 97, 4. th	963.600,00

## NOTER

Note  
19

Egenkapital ('andelenes værdi')		
Knud Lavards Gade	2, st. tv	805.200,00
Knud Lavards Gade	2, st. th	976.800,00
Knud Lavards Gade	2, 1. th	976.800,00
Knud Lavards Gade	2, 2. tv	805.200,00
Knud Lavards Gade	2, 3.	1.782.000,00
Knud Lavards Gade	2, 4. tv	805.200,00
Knud Lavards Gade	2, 4. th	976.800,00
Knud Lavards Gade	4, st. th	712.800,00
Knud Lavards Gade	4, 1. tv	778.800,00
Knud Lavards Gade	4, 1. th	712.800,00
Knud Lavards Gade	4, 2. tv	778.800,00
Knud Lavards Gade	4, 2. th	712.800,00
Knud Lavards Gade	4, 3. tv	778.800,00
Knud Lavards Gade	4, 3. th	712.800,00
Knud Lavards Gade	4, 4. tv	778.800,00
Knud Lavards Gade	4, 4. th	712.800,00
Knud Lavards Gade	6, st. tv	765.600,00
Knud Lavards Gade	6, st. th	778.800,00
Knud Lavards Gade	6, 2. th	778.800,00
Knud Lavards Gade	6, 3. tv	765.600,00
Knud Lavards Gade	6, 3. th	778.800,00
Knud Lavards Gade	6, 4. tv	765.600,00
Knud Lavards Gade	6, 4. th	778.800,00
Sønder Boulevard	89, st. th	792.000,00
Sønder Boulevard	89, 2. tv	1.161.600,00
Sønder Boulevard	89, 4. tv	1.161.600,00
Sønder Boulevard	91, st. tv	778.800,00
Sønder Boulevard	91, st. th	778.800,00
Sønder Boulevard	91, 1. tv	1.557.600,00
Sønder Boulevard	91, 1. th	1.557.600,00
Sønder Boulevard	91, 2.	1.557.600,00
Sønder Boulevard	91, 3. tv	778.800,00
Sønder Boulevard	91, 4. tv	1.570.800,00
Sønder Boulevard	91, 4. th	778.800,00
Sønder Boulevard	93, st. tv	778.800,00
Sønder Boulevard	93, 1. th	792.000,00
Sønder Boulevard	93, 2. tv	778.800,00
Sønder Boulevard	93, 2. th	792.000,00
Sønder Boulevard	93, 3.	1.570.800,00
Sønder Boulevard	93, 4.	1.570.800,00



## NOTER

		Note
		19
<b>Egenkapital ('andelenes værdi')</b>		
Ingerslevgade	150, 1. tv	805.200,00
Ingerslevgade	150, 1. th	1.320.000,00
Ingerslevgade	150, 2. tv	805.200,00
Ingerslevgade	150, 2. th	1.320.000,00
Ingerslevgade	150, 3. th	1.320.000,00
Ingerslevgade	150, 4. tv	1.518.000,00
Ingerslevgade	150, 4. th	1.320.000,00
Ingerslevgade	152, st. tv	778.800,00
Ingerslevgade	152, st. th	712.800,00
Ingerslevgade	152, 1. tv	765.600,00
Ingerslevgade	152, 2. tv	765.600,00
Ingerslevgade	152, 2. th	712.800,00
Ingerslevgade	152, 3. tv	765.600,00
Ingerslevgade	152, 3. th	1.518.000,00
Ingerslevgade	152, 4. tv	765.600,00
Ingerslevgade	154, st. th	778.800,00
Ingerslevgade	154, 1.	1.557.600,00
Ingerslevgade	154, 2. tv	778.800,00
Ingerslevgade	154, 2. th	778.800,00
Ingerslevgade	154, 3.	1.557.600,00
Ingerslevgade	154, 4. tv	778.800,00
Ingerslevgade	154, 4. th	778.800,00
Ingerslevgade	156, st. tv	778.800,00
Ingerslevgade	156, st. th	778.800,00
Ingerslevgade	156, 1. tv	778.800,00
Ingerslevgade	156, 1. th	778.800,00
Ingerslevgade	156, 2. th	778.800,00
Ingerslevgade	156, 3. tv	778.800,00
Ingerslevgade	156, 3. th	778.800,00
Ingerslevgade	156, 4. th	778.800,00
Knud Lavards Gade	8, st. tv	778.800,00
Knud Lavards Gade	8, st. th	765.600,00
Knud Lavards Gade	8, 1. tv	778.800,00
Knud Lavards Gade	8, 1. th	1.531.200,00
Knud Lavards Gade	8, 2. tv	778.800,00
Knud Lavards Gade	8, 2. th	1.531.200,00
Knud Lavards Gade	8, 3. th	765.600,00
Knud Lavards Gade	8, 4. tv	1.518.000,00
Knud Lavards Gade	10, st. th	739.200,00
Knud Lavards Gade	10, 1. tv	1.042.800,00
Knud Lavards Gade	10, 1. th	739.200,00
Knud Lavards Gade	10, 2. tv	1.042.800,00
Knud Lavards Gade	10, 2. th	739.200,00
Knud Lavards Gade	10, 3. tv	1.042.800,00
Knud Lavards Gade	10, 4.	1.042.800,00