

**A/B Dannebrogsgade 18-24  
Dannebrogsgade 18-24  
1660 København V  
cvr. nr.: 27 45 31 55**

**ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2012 - 31.12.2012**

**10. regnskabsår**

<b>INDHOLDSFORTEGNELSE</b>	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger .....	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	5-8
Resultatopgørelse.....	9
Aktiver.....	10
Passiver.....	11
Noter til årsrapporten.....	12-19
Nøgletal og udvalgte informationer.....	20
Andelskroneberegning.....	21-22

**FORENINGSOPLYSNINGER**

**Foreningens navn:** A/B Dannebrogsgade 18-24  
Dannebrogsgade 18-24  
1660 København V  
www.dannebrogsgade.dk

**Bestyrelse:** Marie Vinter  
Snorre Rennesund  
Pia Jensen  
Mie Kofoed  
Tine Dwinger  
Christian Nielsen  
Caroline Kragh

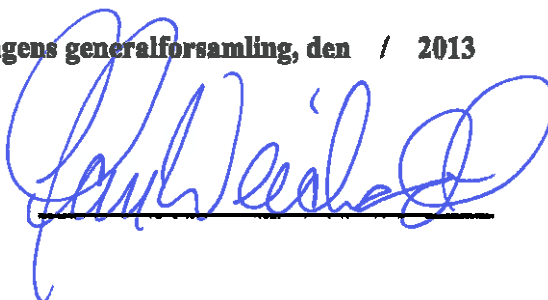
**Suppleant:** Stine Fynbo Jørgensen  
Andreas N. Pedersen

**Administrator:** Ejendomsadministrationen 4-B A/S  
Store Kongensgade 67 B  
1264 København K

**Revision:** DataRevision  
Pile Allé 29  
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2013

**Dirigent:**



**ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING**

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Dannebrogsgade 18-24.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt 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 foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 – 31. december 2012.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

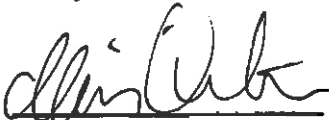
København, den 8/5/2013

Administrator

  
Ejendomsadministrationen 4-B A/S  
Jan Weichardt

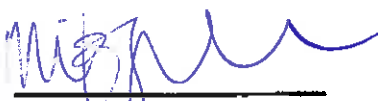
København, den 8/5/2013

Bestyrelsen

  
Marie Vinter  
Formand

  
Snorre Rennesund

  
Pia Jensen

  
Mie Koføed

  
Tine Dwinger

  
Christian Nielsen  
ANDREAS NAVTA

  
Caroline Kragh

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

### Til medlemmerne i A/B Dannebrogsgade 18-24

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Dannebrogsgade 18-24 for regnskabsåret 1. januar 2012 – 31. december 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

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

Frederiksberg, den 8/5/2013

DataRevision  
Registrerede revisorer

Per Larsen  
Registreret revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Dannebrogsgade 18-24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt 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.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jfr. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven) § 6, stk. 5.

Årsregnskabet er i det væsentligste opstillet på baggrund af "vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven" der blev offentliggjort af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i december 2010.

Disse anbefalinger er indarbejdet i årsrapporten og har udelukkende betydning for opstillingen efter årsregnskabsloven og således ingen betydning for opgørelsen af andelskronen.

Dog vil låneomkostninger og kurstab ved belåning af ejendommen blive afskrevet på etableringstidspunktet og der anvendes således ikke principperne om amortiseret kostpris, hvor låneomkostninger og kurstab afskrives over lånets løbetid. Denne ændring har ingen betydning ved opgørelsen af andelskronen.

Modelregnskabet anbefaler at indeståendet i Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt hensættes som en forpligtelse og dermed påvirker andelskronen indtil, at indeståendet frigives enten i takt med salg af boliger eller i takt med udbetaling som følge af vedligeholdelse. Indeståendet tilbagebetales når der er mindre end 3 udlejede lejligheder. Ledelsen har besluttet at denne anbefaling i modelregnskabet ikke følges.

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 budget har været tilstrækkelige til at dække omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

### ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

#### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

#### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

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

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

#### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger såsom regnskabsmæssige afskrivninger m.v.

#### BALANCEN

##### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregning værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**

Dagsværdien af foreningens ejendom vurderes til at kunne fastsættes til senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, den offentlige vurdering falder. I tilfælde, hvor den offentlige vurdering 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.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.                      5-10 år

**Tilgodehavender**

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

**Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes 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, eventuel tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat

Under posten, Andre reserver, indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 20 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

**Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til den kontante restgæld, svarende til det beløb der skal tilbagebetales over lånets løbetid. De afholdte transaktionsomkostninger føres i resultatopgørelsen på tidspunktet for låneoptagelsen.

Prioritetsgælden er således værdiansat til, hvad der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån til nominal restgæld, hvilket for begge typer svarer til det beløb der skal tilbagebetales.

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



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat**

**Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

**Hensættelser til udskudt skat**

Foreningens vedtægter bestemmer, 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.

**BALANCEN**

**Nøgletal**

De i note 23 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 24. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 20.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2012 - 31. DECEMBER 2012**

	Note	Realiseret 2012 i kr.	Budget 2012 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2011 i tkr.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift.....	1	1.945.247	1.958	1.999
Lejeindtægter.....	2	325.326	308	306
Vaskeriindtægter.....		33.846	30	28
Indtægter bredbånd og antenne.....		45.600	46	38
Øvrige indtægter.....		338	0	0
<b>Indtægter i alt.....</b>		<b>2.350.357</b>	<b>2.342</b>	<b>2.371</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	324.758	324	310
Forbrugsafgifter.....	4	276.435	307	310
Renholdelse.....	5	180.799	202	212
Vedligeholdelse, løbende.....	6	93.344	100	95
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	7	113.193	0	0
Foreningsomkostninger.....	8	101.843	99	95
Øvrige foreningsomkostninger.....	9	86.605	71	85
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	18	18.648	19	18
Afskrivninger af inventar og driftsmateriel.....	13	20.802	30	30
<b>Omkostninger i alt.....</b>		<b>1.216.427</b>	<b>1.151</b>	<b>1.156</b>
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>		<b>1.133.930</b>	<b>1.191</b>	<b>1.215</b>
Finansielle indtægter.....	10	6.250	8	3
Finansielle omkostninger.....	11	868.490	562	665
<b>Finansielle poster, netto.....</b>		<b>862.240</b>	<b>554</b>	<b>662</b>
<b>Resultat før skat.....</b>		<b>271.690</b>	<b>637</b>	<b>554</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
<b>Årets resultat.....</b>		<b>271.690</b>	<b>637</b>	<b>554</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		747.625	665	574
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v....		-20.802	-30	-30
Overført restandel af årets resultat.....		-455.133	2	10
<b>Disponeret i alt.....</b>		<b>271.690</b>	<b>637</b>	<b>554</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012**

<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>2012 i kr.</b>	<b>2011 i tkr.</b>
Ejendommen matr.nr. 58N Udenbys Vester Kvarter.....	12	60.000.000	60.000
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2012 udgør kr. 60.000.000			
Inventar og driftsmateriel.....	13	124.816	146
<b>Anlægsaktiver.....</b>		<b>60.124.816</b>	<b>60.146</b>
Indestående Grundejernes Investeringsfond.....		195.856	166
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		2.700	22
Forudbetalte omkostninger.....		2.555	44
Øvrige tilgodehavender.....		60.927	29
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>262.038</b>	<b>261</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>14</b>	<b>916.388</b>	<b>103</b>
<b>Omsætningsaktiver.....</b>		<b>1.178.426</b>	<b>364</b>
<b>Aktiver.....</b>		<b>61.303.242</b>	<b>60.510</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2012**

<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>2012 i kr.</b>	<b>2011 i tkr.</b>
Andelsindskud.....		1.406.500	1.407
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		32.528.753	32.529
Overført resultat m.v.....		2.400.996	2.803
	<b>15</b>	<b>36.336.249</b>	<b>36.738</b>
<b>Andre reserver</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		0	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		1.438.558	765
<b>Andre reserver.....</b>	<b>16</b>	<b>1.438.558</b>	<b>765</b>
<b>Egenkapital.....</b>		<b>37.774.807</b>	<b>37.503</b>
Udskudt skat.....		15.988	16
<b>Hensatte forpligtelser.....</b>		<b>15.988</b>	<b>16</b>
Prioritetsgæld.....	19	22.385.313	22.433
Boligkredit, udlån Danske Bank.....	19	205.805	215
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		430.317	3
Varmeregnskab, igangværende.....	17	14.394	6
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	18	158.612	198
Øvrig gæld.....	21	191.495	41
Mellemregning med administrator.....		912	0
Deposita.....		125.599	94
<b>Gældsforpligtelser.....</b>	<b>20</b>	<b>23.512.447</b>	<b>22.991</b>
<b>Passiver.....</b>		<b>61.303.242</b>	<b>60.510</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>	<b>22</b>		
<b>Nøgletal</b>	<b>23</b>		
<b>Beregning af andelsværdi</b>	<b>24</b>		

### NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2012

	Note	Realiseret 2012 i kr.	Budget 2012 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2011 i tkr.
<b>Boligafgift</b>	<b>1</b>			
Boligafgift, ens pr m <sup>2</sup> .....		1.434.332	1.447	1.488
Boligafgift, særmoderniseringer.....		494.355	494	494
Boligafgift, altan.....		16.560	17	17
		<b>1.945.247</b>	<b>1.958</b>	<b>1.999</b>
<b>Lejeindtægter</b>	<b>2</b>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		318.926	302	294
Lejeindtægter, kældre.....		6.400	6	12
		<b>325.326</b>	<b>308</b>	<b>306</b>
<b>Ejendomsskat og forsikringer</b>	<b>3</b>			
Ejendomsskatter.....		279.194	279	268
Forsikringer.....		45.564	44	43
		<b>324.758</b>	<b>324</b>	<b>310</b>
<b>Forbrugsafgifter</b>	<b>4</b>			
Vandafgift.....		156.098	200	194
Renovation.....		63.276	63	63
Elforbrug fællesarealer.....		57.061	44	53
		<b>276.435</b>	<b>307</b>	<b>310</b>
<b>Renholdelse</b>	<b>5</b>			
Viceværtsløn m.v.....		93.767	95	90
Refusion af lønsumsafgift tidligere år.....		-12.821	0	0
Kommunal renholdelse af fortorve.....		21.060	21	21
Gårdlauget Westend Karre III.....		63.420	70	85
Øvrig renholdelse, graffitiabonnement.....		15.373	16	17
		<b>180.799</b>	<b>202</b>	<b>212</b>

**NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2012**

	Note	Realiseret 2012 i kr.	Budget 2012 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2011 i tkr.
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>	<b>6</b>			
VVS og blikkenslager.....		43.152		30
Elektriker.....		0		1
Låseservice.....		2.641		8
Tømrer og snedker.....		7.221		0
Kloakservice.....		9.845		0
Varmeanlæg.....		17.891		0
Vaskeriudgifter.....		2.126		1
Diverse materialer.....		4.615		5
VVS udgifter vedrørende tidligere år.....		0		40
Indkøb af affugter.....		0	10	0
Gitter.....		0		7
Rådgivning.....		0		3
Dørtelefonanlæg.....		5.853		0
Budgetpost.....			90	
		<b>93.344</b>	<b>100</b>	<b>95</b>
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>	<b>7</b>			
Udskiftning af toiletter, inkl tilskud.....		96.641	0	0
Modernisering, gendlejet lejlighed.....		30.706	0	0
Erhvervsforsikring.....		5.846	0	0
Indbetalt af andelshavere for udvidelser.....		-20.000	0	0
		<b>113.193</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Foreningsomkostninger</b>	<b>8</b>			
Administrationshonorar.....		62.593	63	61
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		16.000	16	16
Varmeregnskabshonorar.....		15.375	15	15
Porto og PBS gebyrer m.v.....		7.830	5	2
Kontorartikler m.v.....		45	0	1
		<b>101.843</b>	<b>99</b>	<b>95</b>

**NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2012**

	Note	Realiseret 2012 i kr.	Budget 2012 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2011 i tkr.
<b>Øvrige foreningsomkostninger</b>	<b>9</b>			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		16.000	16	15
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		6.919	6	6
ABF kontingent.....		5.352	6	5
Drift af bredbånd.....		10.170	10	11
YouSee antenne.....		33.409	33	29
Tomgangsleje - genudlejet.....		14.755	0	18
Internet øvrige udgifter.....				
		<b>86.605</b>	<b>71</b>	<b>85</b>
<b>Finansielle indtægter</b>	<b>10</b>			
Renteindtægter bank.....		997	3	0
Renteindtægter debitorer.....		98	0	0
Renteindtægter lønsumsafgift.....		2.458	0	0
Renteindtægter GI.....		2.697	5	6
		<b>6.250</b>	<b>8</b>	<b>6</b>
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>11</b>			
Prioritetsrenter og bidrag.....		824.751	986	1.090
Rentestøtte vedr. prioriteter.....		-423.315	-428	-431
Låneomkostninger.....		95.918	0	0
Kurstab ved indfrielse af lån.....		366.210	0	0
Renteudgifter kassekredit i bank.....		0	1	1
Renteudgifter boligkredit udlån i bank.....		4.926	4	4
		<b>868.490</b>	<b>562</b>	<b>665</b>

**NOTER TIL BALANCEN**

	Note	2012 i kr.	2011 i tkr.
<b>Ejendommen matr.nr. 58N Udenbys Vester Kvarter</b>	<b>12</b>		
Kostpris pr. 1.1.2012.....		27.471.247	27.471
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2012.....		27.471.247	27.471
Opskrivninger pr. 1.1.2012.....		32.528.753	0
Årets opskrivning.....		0	32.529
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 31.12.2012.....		32.528.753	32.529
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2012.....</b>		<b>60.000.000</b>	<b>60.000</b>
<b>Inventar og driftsmateriel</b>	<b>13</b>		
Kostpris pr. 1.1.2012.....		283.860	284
Tilgang.....			
Afgang.....			
Kostpris pr. 31.12.2012.....		283.860	284
Akkumulerede afskrivninger pr. 1.1.2012.....		138.242	108
Årets afskrivning.....		20.802	30
Afgang af afskrivninger.....			
Akkumulerede afskrivninger pr. 31.12.2012.....		159.044	138
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2012.....</b>		<b>124.816</b>	<b>146</b>
Forventet levetid.....		5-10 år	5-10 år
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>14</b>		
Kassekredit Danske Bank, maksimum kr. 200.000		916.388	98
Kassebeholdning		0	5
		<b>916.388</b>	<b>103</b>



**NOTER TIL BALANCEN**

	Note	2012 i kr.	2011 i tkr.
<b>Egenkapital</b>	<b>15</b>		
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.1.2012.....	1.406.500	32.528.753	2.802.571
Overført til andre reserver.....			-673.265
<b>Overført af årets resultat i øvrigt:</b>			
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			747.625
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v.....			-20.802
Overført restandel af årets resultat.....			-455.133
<b>Saldo pr. 31.12.2012.....</b>	<b>1.406.500</b>	<b>32.528.753</b>	<b>2.400.996</b>
<b>Andre reserver</b>	<b>16</b>		
		Reserve for at imødegå værdiforring gælder	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.1.2012.....		0	765.293
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen....			673.265
Overført fra "overført resultat".....			0
<b>Saldo pr. 31.12.2012.....</b>		<b>0</b>	<b>1.438.558</b>
<b>Varmeregnskab</b>	<b>17</b>		
Indbetalt a conto.....		110.640	104
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærkning.....		96.246	99
		14.394	6
<b>Indvendig vedligeholdelse:</b>	<b>18</b>		
Saldo pr. 1.1.2012.....		198.014	197
Hensat året 2012.....		18.648	18
		216.662	216
Frasolgt i året 2012.....		0	0
Anvendt i året 2012.....		-58.050	-18
<b>Saldo pr. 31.12.2012.....</b>		<b>158.612</b>	<b>198</b>

**NOTER TIL BALANCEN**

	Note					
<b>Prioritetsgæld:</b>	<b>19</b>					
	Restgæld 1.1.2012	Afdrag	Renter	Rente- støtte	Restgæld 31.12.2012	Kursværdi 31.12.2012
1. BRF 4% inkv. år 13	7.177.000	0	135.141	0	0	0
2. NYK 6,9% støtte	1.493.523	81.840	108.762	-51.879	1.411.683	1.479.583
3. RD 5,5% støtte	1.492.317	50.249	43.856	-28.329	0	0
4. RD 5,5% støtte	1.939.740	65.314	57.005	-44.154	0	0
5. RD 5,5% støtte	2.008.993	67.646	59.041	-48.175	0	0
6. RD 5,5% støtte	3.434.094	115.631	100.922	-65.060	0	0
7. RD 1,2% flex/nedspår	4.887.641	0	90.867	0	5.102.574	5.104.615
8. RD 1,4% F5	0	0	87.748	0	7.400.000	7.573.593
9. RD 2,9% støtte	0	141.787	54.641	-54.641	3.273.213	3.256.560
10. RD 2,9% støtte	0	61.863	23.840	-23.840	1.428.137	1.420.871
11. RD 2,9% støtte	0	80.339	30.960	-30.960	1.854.661	1.845.225
12. RD 2,9% støtte	0	82.955	31.968	-31.968	1.915.045	1.905.302
Besparelse/afdragsbidrag	0	0	0	-44.309	0	0
	<b>22.433.308</b>	<b>747.625</b>	<b>824.751</b>	<b>-423.315</b>	<b>22.385.313</b>	<b>22.585.749</b>

Følgende kan oplyses om foreningens gæld:

**1. BRF 4% inkv. år 13**

Lånet er pr 1/6/2012 omlagt til lån nr 8

**2. NYK 6,9% støtte**

Delvist støttet kontantlån, der er optaget ved byfornyelsen, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 6,96% reduceret for støtte frem til år 2024, hvor lånet er tilbagebetalt.

**3 - 6. RD 5,5% støtte**

Delvist støttede kontantlån, der er omlagt pr 1/7/2012 til lån nr 9-12, hvorved foreningen modtager den fulde besparelse ved omlægningen det første år og fremover 10% af besparelsen.

**7. RD 1,2% flex/nedspår**

Der betales en fast årlig rente på 1,2308% frem til 1.1.2014, hvor aftalen skal genforhandles, der afdrages ikke på lånet, men der er aftalt afdragsfrihed frem til år 2018.

Der er i år 2009 tinglyst et pantebrev på kr 9.630.000 dækkende et nedsparingslån på kr 4.397.000, der er udbetalt til foreningen, samtidig er det aftalt med kreditforeningen, at der ikke betales renter eller afdrag frem til år 2018, men der samtidig udbetales kr 110.000 til foreningen, hvilket finansieres gennem Boligkredit Danmark via Danske Bank

**NOTER TIL BALANCEN**

	Note
<b>Prioritetsgæld:</b>	<b>19</b>
<b>8. RD 1,4% F5</b>	
Der betales en fast årlig rente på 1,4364% frem til 1.4.2017, hvor aftalen skal genforhandles, der afdrages ikke på lånet, men der er aftalt afdragsfrihed frem til 1.4.2022	
<b>9 - 11. RD 5,5% støtte</b>	
Delvist støttede kontantlån, der er optaget ved byfornyelsen, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 2,8952% reduceret for støtte frem til 31.12.2022, hvor lånene er tilbagebetalt.	
<b>Prioritetsgæld med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse</b>	
Der er udover de ovenfor anførte lån tinglyst indeksslån for oprindeligt t.kr. 29.297 med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien pr 31. december 2012 andrager t.kr. 9.259. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien	
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>20</b>
Af de samlede gældsforpligtelser er kr 21.555.732 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld	

**NOTER TIL BALANCEN**

	Note	2012 i kr.	2011 i tkr.
<b>Øvrig gæld</b>	<b>21</b>		
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		16.000	16
ABF, kontingent.....		5.352	0
Skands og Arnoldus, indvendig vedligeholdelse.....		9.350	0
Skyldig a-skat mv.....		7.045	6
Frederiksberg VVS, udskiftning af toiletter.....		128.641	0
Beboerrepræsentation.....		18.546	17
Udlæg kassebeholdning.....		3.801	0
Øvrige gældsposter.....		626	3
Varmeregnskab, afsluttet.....		2.134	0
		<b>191.495</b>	<b>41</b>

**Eventualforpligtelser****22****Sikkerhedsstillelser:**

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebreve nominelt kr 1.500.000, der ligger til sikkerhed for bankmellemværende.

**Hæftelsesforhold:**

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter ikke for kassekreditten i banken eller gælden i kreditforeningen.

**Afgivne garantier:**

Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne

**Ejendomsavancebeskatning:**

I henhold til retspraksis vil overdragelser af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 4 lejligheder siden den 19. maj 1994.

**NOTER TIL BALANCEN**

**Note**

**Nøgletal**

**23**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Dannebrogsgade 18-24 anvendes m<sup>2</sup> som fordelingsnøgle. De arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer ikke til det, der konkret gælder for den enkelte andelshaver, da boligafgiften tillige består af moderniseringstillæg, og derfor ikke er ens for alle pr m<sup>2</sup>. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

<b>Boligtype</b>	<b>Antal</b>	<b>Areal m<sup>2</sup></b>
Andelsboliger.....	30	2.813,00
Boliglejemål.....	5	444,00
	<b>35</b>	<b>3.257,00</b>

**Beregnete nøgletal for foreningen:**

	<b>Kr. pr. m<sup>2</sup> andel</b>	<b>Kr. pr. m<sup>2</sup> total</b>
Offentlig ejendomsvurdering.....	21.330	18.422
Valuarvurdering.....	-	-
Ejendommens anskaffelsessum pr m <sup>2</sup> .....	9.766	8.435
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	7.940	
Foreslået andelsværdi.....	12.846	
Reserver uden for andelsværdi.....	511	

	<b>Kr./ m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr m <sup>2</sup> .....	692
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m <sup>2</sup> .....	718

**Omkostninger m.v. i pct**

	<b>i pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger.....	7
Øvrige omkostninger.....	36
Finansielle poster, netto.....	31
Afdrag.....	26
	<b>100</b>

Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	<b>83</b>
---	-----------

**NOTER TIL BALANCEN**

	Note	
<b>Beregning af andelsværdi</b>	<b>24</b>	
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 20:		
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		36.336.249
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	22.385.313	
Prioritetsgæld, kursværdi	-22.585.749	-200.436
		<u>36.135.813</u>
<b>Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 31.12.2012</b>		
	<u>36.135.813</u>	
<b>Andelsværdi pr. m<sup>2</sup></b>	<b>2.813</b>	<b>12.846,01</b>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 24.5.2012)		
		12.846,01

**Fordeling af andelsværdien på adresser:**

Løbenr	Adresse	Antal m <sup>2</sup>	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Dannebrogsgade 18, st. tv.	90	45.000	1.156.140
3	Dannebrogsgade 18, 1. tv.	93	46.500	1.194.678
5	Dannebrogsgade 18, 2. tv.	93	46.500	1.194.678
6	Dannebrogsgade 18, 2. th.	92	46.000	1.181.832
7	Dannebrogsgade 18, 3. tv.	93	46.500	1.194.678
8	Dannebrogsgade 18, 3. th.	92	46.000	1.181.832
9	Dannebrogsgade 18, 4. tv.	84	42.000	1.079.064
10	Dannebrogsgade 18, 4. th.	83	41.500	1.066.218
11	Dannebrogsgade 18, 1. tv.	68	34.000	873.528
12	Dannebrogsgade 20, st. th.	70	35.000	899.220
13	Dannebrogsgade 20, 1. sal.	137	68.500	1.759.903
14	Dannebrogsgade 20, 2. sal.	137	68.500	1.759.903
15	Dannebrogsgade 20, 3. sal.	137	68.500	1.759.903
16	Dannebrogsgade 20, 4. sal.	117	58.500	1.502.983
17	Dannebrogsgade 22, st. tv.	89	44.500	1.143.294

**NOTER TIL BALANCEN**

**Fordeling af andelsværdien på adresser:**

<b>Løbenr</b>	<b>Adresse</b>	<b>Antal m<sup>2</sup></b>	<b>Opr. indskud</b>	<b>Værdi pr. andel</b>
18	Dannebrogsgade 22, st. th.	89	44.500	1.143.294
19	Dannebrogsgade 22, 1. tv.	89	44.500	1.143.294
20	Dannebrogsgade 22, 1. th.	89	44.500	1.143.294
21	Dannebrogsgade 22, 2. tv.	89	44.500	1.143.294
22	Dannebrogsgade 22, 2. th.	89	44.500	1.143.294
23	Dannebrogsgade 22, 3. tv.	89	44.500	1.143.294
24	Dannebrogsgade 22, 3. th.	89	44.500	1.143.294
26	Dannebrogsgade 22, 4. th.	89	44.500	1.143.294
27	Dannebrogsgade 24 A, st.	75	37.500	963.450
28	Dannebrogsgade 24 A, 1. sal.	87	43.500	1.117.602
29	Dannebrogsgade 24 A, 2. sal.	87	43.500	1.117.602
30	Dannebrogsgade 24 A, 3. sal.	87	43.500	1.117.602
33	Dannebrogsgade 24 B, 2. sal.	100	50.000	1.284.601
34	Dannebrogsgade 24 B, 3. sal.	100	50.000	1.284.601
35	Dannebrogsgade 24 B, 4. sal.	90	45.000	1.156.140
		<b>2.813</b>	<b>1.406.500</b>	<b>36.135.813</b>