

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2013 - 31.12.2013

11. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4
Anvendt regnskabspraksis.....	6-9
Resultatopgørelse.....	10
Aktiver.....	11
Passiver.....	12
Noter til årsrapporten.....	13-19
Nøgletal og udvalgte informationer.....	20
Andelskroneberegning.....	21-22
Lovpligtige nøgleoplysninger.....	23-24

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
Ida Kimer
Andreas N. Pedersen
Caroline Kragh

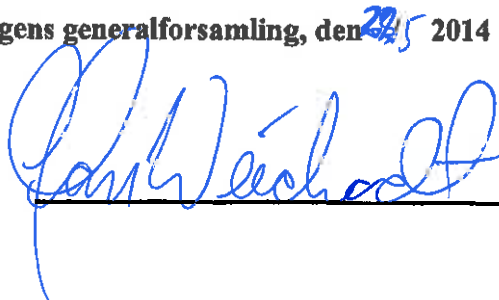
Suppleant: Stine Fynbo Jørgensen
Tine Dwinger

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 20/5 2014

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 2013 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 – 31. december 2013.

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 14/5/2014

Administrator

Ejendomsadministrationen 4-B A/S

Jan Weichardt

København, den 14/5/2014

Bestyrelsen

Marie Vinter

Formand

Snorre Rennesund

Pia Jensen

Mie Kofod

Ida Kimer

Andreas N. Pedersen

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 2013 – 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET - fortsat

Supplerende oplysninger 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 resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Frederiksberg, den 14/5/2014

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 aflægges 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 fremførelse, 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 overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførelse 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 opskrivningsshenlæggelsen, 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 opskrivningsshenlæggelsen 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.

Lovpligtige nøgleoplysninger, jf. bekendtgørelse 1539 af 16/12/2013

Ifølge bekendtgørelsen af 16/12/2013 skal udvalgte punkter i bilag 1 til bekendtgørelsen optages som noter til andelsboligforeningens årsregnskab, hvorfor nøgleoplysningerne er baseret på, at det foreliggende årsregnskab godkendes på den kommende ordinære generalforsamling.

Der er endnu ikke offentliggjort en vejledning til bekendtgørelsens bilag 1, hvorfor nøgleoplysningerne er definerede på baggrund af forarbejderne af den 7/11/2013, herunder at der tages udgangspunkt i BBR arealer, som følger:

Punkt K2, Gæld ÷ omsætningsaktiver - posten omfatter de samlede gældsforpligtelser, som anført under passiver, dog er prioritetsgælden opgjort til restgælden og således ikke til kursværdien på balancetidspunktet. Herfra er fratrukket omsætningsaktiver, som anført under aktiver. Posten omfatter således ikke eventuelle anlægsaktiver, igangværende byggesager eller hensatte forpligtelser.

Punkt P, Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) - Gældsforpligtelserne er opgjort, som anført under punkt K2. Posten omfatter således ikke eventuelle aktiver, der naturligt er tilknyttet til gældsforpligtelserne.

Punkt R, Årets afdrag pr andels-m² (sidste 3 år) - posten omfatter både ordinære og ekstraordinære afdrag på prioritetsgæld, samt på bankgæld, hvis der er en egentlig aftale om afvikling. Afdragene reduceres for eventuel amortisering og indeksregulering. Afdragene omfatter ikke afvikling eller nedskrivning af en eventuel kassekredit.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2013 - 31. DECEMBER 2013

	Note	Realiseret 2013 i kr.	Budget 2013 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2012 i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....	1	1.889.584	1.902	1.945
Lejeindtægter.....	2	329.294	308	325
Vaskeriindtægter.....		43.728	40	34
Indtægter bredbånd og antenne.....		48.750	49	46
Indtægter i alt.....		2.311.356	2.299	2.350
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	347.853	348	325
Forbrugsafgifter.....	4	292.921	263	276
Renholdelse.....	5	205.108	203	181
Vedligeholdelse, løbende.....	6	157.555	100	93
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....	7	68.559	0	113
Foreningsomkostninger.....	8	114.546	109	102
Øvrige foreningsomkostninger.....	9	72.194	76	87
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	18	19.092	14	19
Afskrivninger af inventar og driftsmateriel.....	13	20.802	21	21
Omkostninger i alt.....		1.298.630	1.134	1.216
Resultat før finansielle poster.....		1.012.726	1.165	1.134
Finansielle indtægter.....	10	4.447	5	6
Finansielle omkostninger.....	11	225.541	336	868
Finansielle poster, netto.....		221.094	331	862
Resultat før skat.....		791.632	834	272
Skat af årets resultat.....		-3.011	0	0
Årets resultat.....		788.621	834	272
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."...		0	0	0
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		829.585	816	748
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v....		-20.802	-21	-21
Overført restandel af årets resultat.....		-20.162	39	-455
Disponeret i alt.....		788.621	834	272

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

Aktiver	Note	2013 i kr.	2012 i tkr.
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	104.014	125
Anlægsaktiver.....		60.104.014	60.125
Indestående Grundejernes Investeringsfond.....		226.528	196
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		42.082	3
Forudbetalte omkostninger.....		0	3
Øvrige tilgodehavender.....		25.181	61
Tilgodehavender.....		293.791	262
Likvide beholdninger.....	14	482.888	916
Omsætningsaktiver.....		776.679	1.178
Aktiver.....		60.880.693	61.303

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

Passiver	Note	2013 i kr.	2012 i tkr.
Andelsindskud.....		1.406.500	1.407
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		32.528.753	32.529
Overført resultat m.v.....		2.371.779	2.401
	15	36.307.032	36.336
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		817.839	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		1.438.558	1.439
Andre reserver.....	16	2.256.397	1.439
Egenkapital.....		38.563.429	37.775
Udskudt skat.....		17.626	16
Hensatte forpligtelser.....		17.626	16
Prioritetsgæld.....	19	21.761.505	22.385
Boligkredit, udlån Danske Bank.....	19	170.371	206
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		10.267	430
Varmeregnskab, igangværende.....	17	13.549	14
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	18	159.220	159
Øvrig gæld.....	21	58.547	191
Mellemregning med administrator.....		400	1
Deposita.....		125.779	126
Gældsforpligtelser.....	20	22.299.638	23.512
Passiver.....		60.880.693	61.303
Eventualforpligtelser	22		
Nøgletal	23		
Beregning af andelsværdi	24		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2013

	Note	Realiseret 2013 i kr.	Budget 2013 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2012 i tkr.
Boligafgift	1			
Boligafgift, ens pr m ²		1.378.669	1.392	1.434
Boligafgift, særmoderniseringer.....		494.355	494	494
Boligafgift, altan (for 4 stk).....		16.560	17	17
		1.889.584	1.902	1.945
Lejeindtægter	2			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		321.994	305	319
Lejeindtægter, kældre.....		7.300	3	6
		329.294	308	325
Ejendomsskat og forsikringer	3			
Ejendomsskatter.....		298.738	299	279
Forsikringer.....		49.115	49	46
		347.853	348	325
Forbrugsafgifter	4			
Vandafgift.....		167.462	140	156
Renovation.....		71.124	70	63
Elforbrug fællesarealer.....		54.335	53	57
		292.921	263	276
Renholdelse	5			
Viceværtsløn m.v.....		91.770	95	94
Refusion af lønsumsafgift tidligere år.....		0	0	-13
Hovedrengøring af trapper.....		11.719	0	0
Kommunal renholdelse af fortorve.....		21.524	22	21
Gårdlauget Westend Karre III.....		63.420	70	63
Øvrig renholdelse, graffitiabonnement.....		16.675	16	15
		205.108	203	181

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2013

	Note	Realiseret 2013 i kr.	Budget 2013 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2012 i tkr.
Vedligeholdelse, løbende	6			
VVS og blikkenslager.....		57.721		43
Elektriker.....		1.071		0
Låseservice.....		6.936		3
Tømrer og snedker.....		0		7
Kloakservice.....		27.097		10
Varmeanlæg inkl serviceabonnementer.....		44.329		18
Vaskeriudgifter.....		1.711		2
Diverse materialer.....		4.833		5
Rådgivning.....		4.219		0
Dørtelefonanlæg.....		9.638		6
Budgetpost.....			100	
		157.555	100	93
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7			
Isolering af regnvandsbeholdere.....		35.000	0	0
Nyt dørtelefonanlæg.....		33.559	0	0
Udskiftning af toiletter, inkl tilskud.....		0	0	97
Modernisering, genudlejet lejlighed.....		0	0	31
Enterpriseforsikring.....		0	0	6
Indbetalt af andelshavere for udvidelser.....		0	0	-20
		68.559	0	113
Foreningsomkostninger	8			
Administrationshonorar.....		66.971	67	63
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		16.500	17	16
Revisor, ved lovpligtige nøgleoplysninger.....		3.750	0	0
Varmeregnskabshonorar og energistyring.....		24.748	19	15
Porto og PBS gebyrer m.v.....		2.577	7	8
Kontorartikler m.v.....		0	0	0
		114.546	109	102

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2013

	Note	Realiseret 2013 i kr.	Budget 2013 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2012 i tkr.
Øvrige foreningsomkostninger	9			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		14.000	18	16
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		2.313	6	7
ABF kontingent.....		5.408	6	5
Hjemmeside.....		393	0	0
Drift af bredbånd.....		10.098	10	10
YouSee antenne.....		36.827	37	33
Driftsudgifter genudlejet lejlighed.....		3.155	0	15
		72.194	76	87
Finansielle indtægter	10			
Renteindtægter bank.....		1.303	2	1
Renteindtægter debitorer.....		0	0	0
Renteindtægter lønsumsafgift.....		0	0	2
Renteindtægter GI.....		3.144	3	3
		4.447	5	6
Finansielle omkostninger	11			
Prioritetsrenter og bidrag.....		574.436	648	825
Rente/afdragsstøtte vedr. prioriteter.....		-367.439	-317	-423
Låneomkostninger.....		15.000	0	96
Kurstab ved indfrielse af lån.....		0	0	366
Renteudgifter boligkredit udlån i bank.....		3.544	5	5
		225.541	336	868

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2013 i kr.	2012 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 58N Udenbys Vester Kvarter	12		
Kostpris pr. 1.1.2013.....		27.471.247	27.471
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 31.12.2013.....		27.471.247	27.471
Opskrivninger pr. 1.1.2013.....		32.528.753	32.529
Årets opskrivning.....		0	0
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 31.12.2013.....		32.528.753	32.529
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2013.....		60.000.000	60.000
Inventar og driftsmateriel	13		
Kostpris pr. 1.1.2013.....		283.860	284
Tilgang.....			
Afgang.....			
Kostpris pr. 31.12.2013.....		283.860	284
Akkumulerede afskrivninger pr. 1.1.2013.....		159.044	138
Årets afskrivning.....		20.802	21
Afgang af afskrivninger.....			
Akkumulerede afskrivninger pr. 31.12.2013.....		179.846	159
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2013.....		104.014	125
Forventet levetid.....		5-10 år	5-10 år
Likvide beholdninger	14		
Kassekredit Danske Bank, maksimum kr. 200.000		477.888	916
Kassebeholdning		5.000	0
		482.888	916

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2013 i kr.	2012 i tkr.
Egenkapital	15		
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.1.2013.....	1.406.500	32.528.753	2.400.997
Årets opskrivning af ejendom.....		0	
Overført til andre reserver.....			-817.839
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			829.585
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v.....			-20.802
Overført restandel af årets resultat.....			-20.162
Saldo pr. 31.12.2013.....	1.406.500	32.528.753	2.371.779
Andre reserver	16		
		Reserve for at imødegå værdiforring er	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.1.2013.....		0	1.438.558
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen....			0
Overført fra "overført resultat".....		817.839	0
Saldo pr. 31.12.2013.....		817.839	1.438.558
Varmeregnskab	17		
Indbetalt a conto.....		113.246	111
Afholdte omkostninger til fjernvarme og energimærkning.....		99.697	96
		13.549	14
Indvendig vedligeholdelse:	18		
Saldo pr. 1.1.2013.....		158.612	198
Hensat året 2013.....		19.092	19
		177.704	217
Anvendt i året 2013.....		-18.484	-58
Saldo pr. 31.12.2013.....		159.220	159

NOTER TIL BALANCEN

	Note					
Prioritetsgæld:	19					
	Restgæld 1.1.2013	Afdrag	Renter	Rente- støtte	Restgæld 31.12.2013	Kursværdi 31.12.2013
1. NYK 6,9% støtte	1.411.683	87.687	102.916	-51.203	1.323.996	1.382.517
2. RD 0,5% flex/nedspar	5.102.574	0	56.799	0	5.308.351	5.308.351
3. RD 1,4% F5	7.400.000	0	150.960	0	7.400.000	7.548.414
4. RD 2,9% støtte	3.273.213	286.669	101.917	-96.120	2.986.544	2.972.743
5. RD 2,9% støtte	1.428.137	125.077	44.468	-42.224	1.303.060	1.297.039
6. RD 2,9% støtte	1.854.661	162.432	57.748	-57.748	1.692.229	1.684.409
7. RD 2,9% støtte	1.915.045	167.720	59.628	-59.628	1.747.325	1.739.251
Afdragsbidrag lån 4-7	0	0	0	-60.516	0	0
	22.385.313	829.585	574.436	-367.439	21.761.505	21.932.724

Følgende kan oplyses om foreningens gæld:

1. 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.

2. RD 0,5% flex/nedspar

Der betales en fast årlig rente på 0,47% 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

3. RD 1,4% F5

F5-lån afdragsfrit, hvor der betales en fast årlig rente på 1,4412%, der er låst fast frem til 1.4.2017, hvor fastrente perioden skal genforhandles. Der er aftalt afdragsfrihed frem til 1.4.2022.

4 - 7. RD 2,9% støtte

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.

Prioritetsgæld med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse

Der er udover de ovenfor anførte lån tinglyst indekslån for oprindeligt t.kr. 29.297 med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien pr 31. december 2013 andrager t.kr. 7.033. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2013 i kr.	2012 i tkr.
Gældsforpligtelser	20		
Af de samlede gældsforpligtelser er kr 20.911.505 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld			
Øvrig gæld	21		
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		20.250	16
ABF, kontingent.....		0	5
Skands og Arnoldus, indvendig vedligeholdelse.....		9.350	9
Skyldig a-skat mv.....		5.231	7
Elektricitet, afsat.....		3.586	0
Frederiksberg VVS, udskiftning af toiletter.....		0	129
Beboerrepræsentation.....		20.130	19
Udlæg kassebeholdning.....		0	4
Øvrige gældsposter.....		0	1
Varmeregnskab, afsluttet.....		0	2
		58.547	191
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 m² 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 m². Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	30	2.813,00
Boliglejemål.....	5	444,00
	35	3.257,00

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	21.330	18.422
Valuarvurdering.....	-	-
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	9.766	8.435
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	7.651	
Foreslået andelsværdi.....	12.846	
Reserver uden for andelsværdi.....	802	
	Kr./ m²	
Boligafgift i gennemsnit pr m ²	672	
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m ²	725	

Omkostninger m.v. i pct

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	10
Øvrige omkostninger.....	46
Finansielle poster, netto.....	9
Afdrag.....	35
	100
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	82

NOTER TIL BALANCEN

	Note	
Beregning af andelsværdi	24	
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 20:		
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		36.307.032
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	21.761.505	
Prioritetsgæld, kursværdi	-21.932.724	-171.219
		<u>36.135.813</u>
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 31.12.2013		
	<u>36.135.813</u>	
Andelsværdi pr. m²	2.813	12.846,01
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 23.5.2013)		12.846,01

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m ²	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:

Løbenr	Adresse	Antal m²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
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
		2.813	1.406.500	36.135.813

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr	31.12.2013
Seneste regnskabsperiode	2013

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	Antal	BBR Areal, m ²
B1 Andelsboliger.....	30	2.813
B2 Erhvervsandele.....		
B3 Boliglejemål.....	5	444
B4 Erhvervslejemål.....		
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.....		
B6 I alt	35	3.257

Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien ?	X			
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften ?				X
C3 Basisboligafgiften er ens pr m ² , derudover betales der for særmodernisering, hvor der ikke er nogen plan for aftrapning. 4 stk. andelshavere betaler for altan.				

D1 Foreningens stiftelsesår.....	2003
D2 Ejendommens opførelsesår.....	1860 og 1862

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

Sæt kryds	Anskaffelse prisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X

	Kr	Gns kr pr m ²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	60.000.000	18.422
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver.....	2.256.397	693

	%
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi.....	4%

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN - fortsat

	Ja	Nej
G1		X
G2		X
G3		X

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr pr andels-m ² pr år
H	Opkrævet for december 2013
H1	Boligafgift.....
H2	Erhvervslejeindtægter.....
H3	Boliglejeindtægter.....

	Forrige år	Sidste år	I år
J			
	197	97	280

	Gns. kr pr andels-m ²
K1	Andelsværdi.....
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver.....
K3	Teknisk andelsværdi.....

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOJDELSE

	Forrige år	Sidste år	I år
M1			
M2			
M3			

4. FINANSIELLE FORHOLD

	%
P	
	63%

	Forrige år	Sidste år	I år
R			
	204	266	295