

**Andelsboligforeningen
Gl. Frederiksborgvej**

Revisionsprotokollat
af 19. februar 2014
til
årsregnskabet for 2013

1. Revision af årsregnskab for 2013

1.1 Indledning

Vi har foretaget revision af årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gl. Frederiksborgvej for 2013.

Årsregnskabet viser følgende hovedtal:

(t.kr.)	2013	2012
Resultat	432	324
Aktiver	29.283	49.038
Egenkapital	5.775	5.342

Revisionens formål, omfang og udførelse er beskrevet i vort tiltrædelsesprotokollat hvortil der henvises.

1.2 Konklusion

Revisionen har ikke givet anledning til væsentlige bemærkninger vedrørende regnskabets poster.

Dog mangler årsregnskabet noteoplysninger vedrørende de såkaldte Nøgleoplysninger som blev vedtaget i december 2013 hvilket det ikke har været muligt at fremskaffe inden generalforsamlingen.

Godkender bestyrelsen årsregnskabet i den foreliggende form, vil vi forsyne det med en revisionspåtegning med forbehold og supplerende oplysninger, jf. nedenfor:

"Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Ledelsen har ikke indarbejdet nøgleoplysninger i årsregnskabets noter som krævet i henhold til § 3 i Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra den ufuldstændige oplysning, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelsen af revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2013. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har ikke været underlagt revision."

2. Særlige forhold

2.1 Interne kontroller generelt

Som følge af foreningens struktur og administrative organisation har det ikke været muligt at tilrettelægge forretningsgangene med den ønskværdige arbejdsdeling og andre hensigtsmæssige interne kontrolforanstaltninger, primært som følge af, at det er første år at administrationen har været udført i eget regi.

Særligt indebærer den manglende effektive adskillelse af forvaltningen af likvide midler fra ansvaret for registreringerne en nærliggende risiko for fejl og mangler. Der påhviler derfor bestyrelsen en pligt til indseende med disse områder, og vi har under vor revision baseret os på, at bestyrelsen udøver dette tilsyn.

Vi har ikke under revisionen konstateret væsentlige fejl eller mangler, men vor revisionsarbejde kan ikke fuldt ud kompensere for manglende interne kontroller.

Vi har dog stikprøvevist påset, at omkostningsbilag er attesteret af tre bestyrelsesmedlemmer, hvilket ikke har givet anledning til bemærkninger såvel som vi stikprøvevist har gennemgået posterne på foreningens bankkonto.

3. Ikke-korrigerede fejl

I henhold til revisionsstandarderne skal vi redegøre for eventuelle fejl som ikke er korrigeret i forbindelse med regnskabsaflæggelsen.

Vi har i forbindelse med revisionen ikke konstateret væsentlige fejl som ikke er blevet korrigeret.

4. Revisionens udførelse i øvrigt

4.1 Revision af resultatopgørelsen

Resultatopgørelsens poster er revideret og analyseret på grundlag af specifikationer, udvalgt dokumentationsmateriale, budgetter samt afstemningsmateriale.

4.2 Revision af balancen

4.2.1 Gæld

Vi har påset, at der for alle væsentlige gældsforpligtelser foreligger behørigt dokumentations- og afstemningsmateriale, ligesom vi analytisk har vurderet, at alle gældsforpligtelser er indregnet.

4.2.3 Eventualposter og pantsætninger

Vi har, med baggrund i engagementforespørgsler, tingbogsoplysninger og bestyrelsens regnskabs-erklæring, påset, at de i årsregnskabet anførte oplysninger om eventualforpligtelser og pantsætninger er korrekte og fuldstændige.

5. Besvigelser af væsentlig betydning for årsregnskabet

I overensstemmelse med internationale revisionsstandards skal vi overveje risikoen for besvigelser i årsregnskabet i forbindelse med vores revision. Vi skal som følge heraf forespørge bestyrelsen, hvorledes der foretages tilsyn med risikoen for besvigelser, herunder regnskabsmanipulation.

I forbindelse med vor revision er vi ikke blevet bekendt med forhold, der indikerer eller vækker mistanke om besvigelser af betydning for årsregnskabet.

Ved underskrift på nærværende revisionsprotokollat bekræfter den samlede bestyrelse, at dens medlemmer ikke er vidende om faktiske besvigelser, der berører foreningen, samt mistanker eller beskyldninger herom.

6. Øvrige forhold

6.5 Forsikringsforhold

Forsikringsforhold er ikke som sådan omfattet af revisionen. Vi har vurderet, at selskabet har tegnet lovpligtige og sædvanlige forsikringer, men vi er ikke i stand til at vurdere forsikringssummen og dækningsomfang. Bestyrelsen har oplyst, at virksomheden efter dens opfattelse er forsikringsdækket i et forsvarligt omfang.

7. Vedtægtsbestemte opgaver

7.5 Bestyrelsen opgaver

Som led i revisionen skal vi påse, at bestyrelsen har oprettet og fører en forhandlingsprotokol, ligesom vi har påset, at revisionsprotokollater er fremlagt og underskrevne.

8. Andre opgaver

Udover den vedtægtsbestemte revision har vi ydet regnskabsassistance i forbindelse med udarbejdelse og opstilling af årsregnskabet

9. Afslutning

I henhold til revisorlovgivningen skal vi oplyse,

- at vi opfylder lovgivningens habilitetsbetingelser,
- at vi under vor revision har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

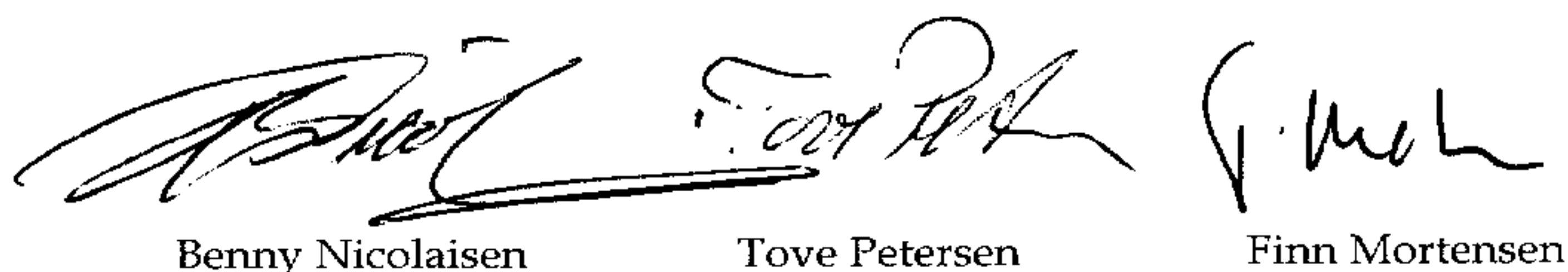
Helsinge, den 5. marts 2014

BJ Revision
statsautoriseret revisionsanpartsselskab

Søren Møller-Jensen
Statsautoriseret revisor

Fremlagt den 5. marts 2014

Bestyrelsen



Benny Nicolaisen Tove Petersen Finn Mortensen

Helge Andersen Ib Kristensen

Andelsboligforeningen Gl. Frederiksborgvej

CVR-nr. 29 87 45 30

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på foreningens ordinære
generalforsamling den 05/03 2014



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Foreningsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013	8
Balance pr. 31. december 2013	10
Noter til årsrapporten	12

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for Andelsboligforeningen Gl. Frederiksborgvej.

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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsinge, den 19. februar 2014

Bestyrelse



Benny Nicolaisen
formand

Tove Petersen



Finn Mortensen



Helge Andersen



Ib Kristensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til Andelshaverne i Andelsboligforeningen Gl. Frederiksborgvej

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Gl. Frederiksborgvej for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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, at 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling 31. december 2013 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2013. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har ikke været underlagt revision.

Helsinge, den 19. februar 2014

BJ Revision
statsautoriseret revisionsanpartsselskab

Søren Møller-Jensen
statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Foreningen

Andelsboligforeningen Gl. Frederiksborgvej
3200 Helsingør

CVR-nr.: 29 87 45 30

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemsted: Gribskov

Hovedaktivitet

Foreningens formål er at eje og administrere Bymose Park 14-20
og 25-57 .

Bestyrelse

Benny Nicolaisen, formand

Tove Petersen

Finn Mortensen

Helge Andersen

Ib Kristensen

Revision

BJ Revision

statsautoriseret revisionsanpartsselskab

Smedevej 3

3200 Helsingør

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Gl. Frederiksborgvej for 2013 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, jf. lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Boligafgift

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Anvendt regnskabspraksis

Resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til resultatdisponering 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 mv." 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 (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grunde og bygninger) indregnes til kostpris med tillæg af eventuelle forbedringer.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Driftsmateriel og inventar	5 år
----------------------------	------

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og -omkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat.

Under "andre hensættelser" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 32 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendomme. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013

		Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
	<u>Note</u>	<u>2013</u> DKK	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
Indtægter				
Boligafgift		1.439.368	1.439.364	1.418.819
Lokaleudlejning		11.395	10.200	8.525
Administrationsgebyr		5.500	1.500	0
Indtægter i alt		1.456.263	1.451.064	1.427.344
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	1	-151.823	-153.114	-34.198
Fællesarealer	1	-60.936	-237.800	-52.228
Fælleshus	1	-56.327	-70.900	-57.053
Administrationsomkostninger	1	-27.627	-32.960	-71.618
Øvrige foreningsomkostninger	1	-3.720	-3.700	-3.680
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-17.890	-14.890	-17.890
Omkostninger i alt		(318.323)	(513.364)	(236.667)
Resultat før finansielle poster		1.137.940	937.700	1.190.677
Finansielle indtægter	2	2.308.024	2.281.140	1.223.030
Finansielle omkostninger	3	-3.013.733	-2.993.211	-2.089.745
Årets resultat		432.231	225.629	323.962

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013 (Fortsat)

	Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
Note	2013 DKK	2013 DKK	2012 DKK
Resultatdisponering			
Hensat til vedligeholdelse	400.000	200.000	0
Overført resultat	32.231	25.629	323.962
	432.231	225.629	323.962

Balance pr. 31. december 2013

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK
Ejendom, matr. nr. 8na m. fl. Helsingør by		27.561.619	27.561.619
Forbedringer ejendom		400.654	400.654
Driftsmidler og inventar		35.780	53.670
Materielle anlægsaktiver	4	27.998.053	28.015.943
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	17.280.573
Finansielle anlægsaktiver		0	17.280.573
Anlægsaktiver i alt		27.998.053	45.296.516
Andre tilgodehavender	5	500	229.373
Periodeafgrænsningsposter	6	0	894
Tilgodehavender		500	230.267
Likvide beholdninger	7	1.284.698	3.511.345
Omsætningsaktiver i alt		1.285.198	3.741.612
Aktiver i alt		29.283.251	49.038.128

Balance pr. 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Andelsindskud		5.512.301	5.512.301
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom		761.700	361.700
Overført resultat		-499.407	-531.638
Egenkapital	8	5.774.594	5.342.363
Prioritetsgæld	9	23.485.000	0
Kreditinstitutter		0	23.485.000
Langfristede gældsforpligtelser		23.485.000	23.485.000
Gæld til realkreditinstitutter		0	20.184.210
Forudbetalt boligafgift og leje		6.594	6.503
Øvrig gæld	10	17.063	20.052
Kortfristede gældsforpligtelser		23.657	20.210.765
Gældsforpligtelser i alt		23.508.657	43.695.765
Passiver i alt		29.283.251	49.038.128
Eventualposter m.v.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Andre forhold	13		
Beregning af andelsværdi	14		
Likvidt resultat	15		

Noter til årsrapporten

	Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
	2013	2013	2012
	DKK	DKK	DKK
1 Omkostninger			
Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	123.115	123.114	134.241
Forsikringer	28.708	30.000	27.738
Ejendomsskatter retur	0	0	-127.781
Ejendomsskat og forsikringer	151.823	153.114	34.198
 Fællesarealer			
Snerydning	12.750	15.000	15.406
Småanskaffelser	2.907	7.000	7.698
Planter m.v.	3.625	10.000	8.021
Vedligeholdelse maskiner	3.238	5.800	4.623
Vedligeholdelse	38.416	200.000	16.480
Fællesarealer	60.936	237.800	52.228
 Fælleshus			
Rengøring	260	1.000	407
Varme og vand	19.515	20.900	18.629
El	16.321	17.000	16.337
Vedligeholdelse	6.670	13.500	11.899
Småanskaffelser	2.400	6.000	2.122
Abonnement kabel-TV	2.567	2.500	2.408
Møder m.v.	8.594	10.000	5.251
Fælleshus	56.327	70.900	57.053

Noter til årsrapporten

	Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
	2013	2013	2012
	DKK	DKK	DKK
Omkostninger (Fortsat)			
Administrationsomkostninger			
Revisor	17.000	17.000	17.000
Revisor tidligere år	250	0	-1.750
Porto	72	100	67
Kontorartikler	1.315	1.500	1.312
Konsulenthonorar	8.438	12.000	53.657
Edb omkostninger	552	1.360	1.332
Gaver	0	1.000	0
Administrationsomkostninger	27.627	32.960	71.618
Øvrige foreningsomkostninger			
ABF kontingent	3.720	3.700	3.680
Øvrige foreningsomkostninger	3.720	3.700	3.680
	300.433	498.474	218.777
2 Finansielle indtægter			
Kursgevinster	2.203.778	2.180.305	328.559
Renter, obligationer	64.835	64.835	831.330
Renter, bank	39.411	36.000	17.333
	2.308.024	2.281.140	1.177.222

Noter til årsrapporten

	Realiseret	Budget (ej revideret)	Realiseret
	2013	2013	2012
	DKK	DKK	DKK
3 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger pengeinstitutter	1.083.284	1.247.200	1.244.747
Gebyrer m.v.	160	0	229
Låneomkostninger	56.048	32.575	0
Kurstab obligationer	1.504.859	1.504.859	0
Prioritetsrenter	425.866	265.117	1.080.667
Prioritetsrenter, tilskud	-56.540	-56.540	-235.898
Renter, kreditorer	56	0	0
	3.013.733	2.993.211	2.089.745

4 Materielle anlægsaktiver

	Ejendom	Forbedringer ejendom	Driftsmidler og inventar	I alt
Anskaffelsessum 1. januar 2013	27.561.619	400.654	204.206	28.166.479
Anskaffelsessum 31. december 2013	27.561.619	400.654	204.206	28.166.479
Af- og nedskrivninger 1. januar 2013	0	0	150.536	150.536
	0	0	0	0
Årets afskrivninger	0	0	17.890	17.890
Af- og nedskrivninger 31. december 2013	0	0	168.426	168.426
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	27.561.619	400.654	35.780	27.998.053

Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2012 udgør DKK 35.000.000.

Noter til årsrapporten

	2013 DKK	2012 DKK
5 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende boligafgift	500	40.659
Tilgodehavende renter	0	188.714
	<u>500</u>	<u>229.373</u>

6 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier og abonnementer.

	Rente indest. pct. p.a.	Rente gæld pct. p.a.	2013 DKK	2012 DKK
7 Likvide beholdninger				
Kassebeholdning	0,00	0,00	820	2.526
Nykredit Plus	0,80	9,25	1.173.874	3.342.989
Nykredit Boligkredit	0,00	8,30	110.004	155.384
Danske Privat	0,00	0,00	0	10.446
			<u>1.284.698</u>	<u>3.511.345</u>

8 Egenkapital

	Andelsind- skud	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	Overført resultat	I alt
Saldo primo 1. januar 2013	5.512.301	361.700	-531.638	5.342.363
Årets resultat	0	400.000	32.231	432.231
Egenkapital 31. december 2013	<u>5.512.301</u>	<u>761.700</u>	<u>-499.407</u>	<u>5.774.594</u>

Noter til årsrapporten

9 Prioritetsgæld

	<u>Kurs</u>	<u>Restløbetid i år</u>	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Betalte afdrag i året</u>	<u>Nominel restgæld</u>	<u>Regnskabsmæssig værdi</u>	<u>Kortfristet del af gæld</u>	<u>Langfristet del af gæld</u>
Nykredit A/S, obligationslån. Variabel renter, CIBOR 3, opr. kr. 23.485.000, inkonvertibelt. Rente fastsættes 25. marts, 24. juni, 24. september og 19. december.	100,10	30	160.749	0	23.485.000	23.485.000	0	23.485.000
Nykredit A/S, kontantlån, indfriet i 2013.		0	4.728	362.176	0	0	0	0
Nykredit A/S, kontantlån, indfriet i 2013		0	260.389	19.822.034	0	0	0	0
Modtaget ydelsesstøtte		0	-56.540	0	0	0	0	0
I alt			369.326	20.184.210	23.485.000	23.485.000	0	23.485.000

Af den samlede gæld forfalder kr. 23.485.000 efter mere end 5 år.

Noter til årsrapporten

	2013 DKK	2012 DKK
10 Øvrig gæld		
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.000	17.000
Skyldige omkostninger	63	3.052
	17.063	20.052

11 Eventualposter m.v.

Andelsboligforeningen har afgivet garantistillelser overfor andelshaveres lån for i alt kr. 950.000

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. For lån optaget i kreditforening eller pengeinstitut hæfter andelshaverne personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom. Andelshaverne hæfter pro rata for kassekredit i pengeinstitut

Andre eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Størrelsen af støtten kan jvf. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening. Størrelsen af støtten forventes oplyst til foreningen ultimo marts/primo april 2014.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for lån hos realkreditinstitutter, t.kr. 23.485, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2013 udgør t.kr. 27.962

Noter til årsrapporten

13 Andre forhold

Foreningen har tegnet bestyrelsesansvarsforsikring med en dækningssum på kr. 1.000.000 efter fradrag af selvrisiko.

Foreningen har tegnet underslæbsforsikring.

Foreningen har renteswap med en negativ værdi på t.kr. 5.660 pr. 31.december 2013. (Pr. 31. december 2012 havde swappen en negativ værdi på t.kr. 8.008). Udløbsdato er 30. juni 2027, som fragår ved opgørelse af andelskronen jvf. særskilt beregning.

Noter til årsrapporten

14 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsværdi), samt vedtægternes § 14.

	kr.	
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		5.012.894
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	23.485.000	
Prioritetsgæld, kursværdi	-23.508.485	-23.485
Ejendom offentlig vurdering	35.000.000	
Regnskabsmæssig værdi ejendom	-27.962.273	7.037.727
Dagsværdi af swapaftale	-5.659.838	
Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	761.700	-4.898.138
		<u>7.128.998</u>
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012.		
	<u>7.128.998</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone	5.512.301	1,29
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (Vedtaget på generalforsamlingen den 16. 4 2013)		0,52

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
9	300.947	2.708.523	389.212	3.502.903
4	269.697	1.078.788	348.796	1.395.185
1	269.274	269.274	348.249	348.249
4	243.240	972.960	314.580	1.258.318
2	241.378	482.756	312.172	624.343
20		5.512.301		7.128.998

Noter til årsrapporten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	DKK	DKK
15 Likvidt resultat		
Årets resultat	432.231	323.963
Afdrag på prioritetsgæld	-20.184.210	-654.725
Udtrækning og salg af obligationer	17.280.573	3.568.937
Årets afskrivninger	17.890	17.890
Ændring "Tilgodehavender"	229.767	723
Ændring "Kortfristede gældsforpligtelser"	-2.898	1.330
Likvidt resultat 2013	<u>-2.226.647</u>	<u>3.258.118</u>