
***Andelsboligforeningen
Beyers Bakke***
Årsrapport for 2013

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

Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12
Regnskabspraksis	5

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for A/B Beyers Bakke.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for 2013.

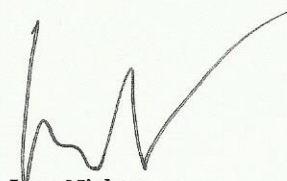
Der er ikke indtrådt begivenheder efter 31. december 2013, der væsentligt påvirker foreningens finansielle stilling pr. 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

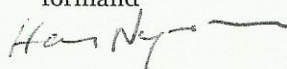
Holbæk, den 25/3-14

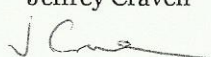
Administrator

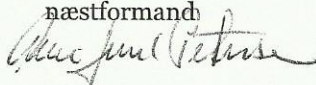
~~Karsten Krüger~~
direktør

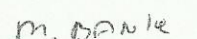

Inge Nielsen
Økonomi- og forvaltningschef

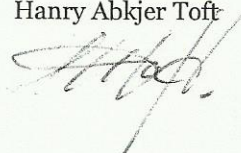
Bestyrelse

Hans Nymann
formand


Jeffrey Craven


Anni Juul Petersen
næstformand


Marianne Banke


Henry Abkjer Toft


Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Beyers Bakke

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Beyers Bakke for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Foreningen 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.

Holbæk, den

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Benny Lundgaard
statsautoriseret revisor

Lars Ankersen
statsautoriseret revisor

Foreningsoplysninger

Foreningen

Andelsboligforeningen Beyers Bakke
Konsul Bejers Allé 28-32
4300 Holbæk
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune:

Bestyrelse

Hans Nymann, formand
Anni Juul Petersen
Henry Abkjer Toft
Jeffrey Craven
Marianne Banke

Administrator

Vestsjællands Almene Boligselskab

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ahlgade 63
4300 Holbæk

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Beyers Bakke for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, 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 de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år.

Kurstab og låneomkostninger indregnes som en del af den gæld, som omkostningerne knytter sig til, og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid. Tidligere blev kurstab og låneomkostninger indregnet som en del af ejendommens anskaffelsessum. Ændringen medfører en reduktion af årets resultat i 2012 på TDKK 0 og i 2013 på TDKK 470 samt en reduktion af den indregnede værdi på ejendommen og på egenkapitalen pr. 31. december 2012 på TDKK 2.657 og pr. 31. december 2013 på TDKK 3.127.

Andelsindskud indregnes som en del af egenkapitalen. Tidligere blev andelsindskud indregnet som en del af gældsforpligtelserne. Ændringen medfører en reduktion af gældsforpligtelserne og en forøgelse af egenkapitalen med TDKK 10.939 pr. 31. december 2012 og 31. december 2013.

Henlæggelser til fremtidig vedligeholdelse af ejendommen foretages via resultatdisponeringen. På tilsvarende vis foretages anvendelse af tidligere års henlæggelser også via resultatdisponeringen. Tidligere blev såvel henlæggelser som anvendelse af henlæggelser indregnet i resultatopgørelsen. Ændringen medfører en forøgelse af årets resultat i 2012 på TDKK 339 og en forøgelse af årets resultat i 2013 på TDKK 240.

Betalte prioritetsafdrag indregnes ikke i resultatopgørelsen. Tidligere blev betalte prioritetsafdrag indregnes i resultatopgørelsen som en del af de finansielle udgifter. Ændringen medfører en forøgelse af årets resultat i 2012 på TDKK 277 og i 2013 på TDKK 332.

Offentlige tilskud modtaget med ejendommens opførelse modregnes i ejendommens anskaffelsessum. Tidligere blev modtagne tilskud indregnet under gældsforpligtelser. Ændringen medfører en reduktion af aktiver og forpligtelser på TDKK 3.239 pr. 31. december 2012 og 31. december 2013.

Sammenligningstallene er tilrettet den nye regnskabspraksis. Årsregnskab for 2013 er aflagt i DKK.

Regnskabspraksis

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter omkostninger vedrørende indeværende regnskabsår.

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

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

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab. Eventuelle uerholdige fordringer afskrives på det tidspunkt, hvor inkassoadvokat har meddelt, at fordringen anses for tabt.

Egenkapital

Under foreningen egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud. Herunder indregnes også opsparing ved nedbringelse af prioritetsgæld der bogføres som indestående på afskrivningskonto.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi vednyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle aikringsinstrumenter samt resterende overførsel af årets resultat.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes lånene til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelsen af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgæld 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.

Regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgletal

De i note 20 anførte nøgletal har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2013 DKK	Budget 2013 (ej revideret) DKK	2012 DKK
Boligafgift		2.445.468	2.446.000	2.445.468
Andre driftsindtægter <i>fra skat</i>	1	31.299	0	94.640
Indtægter		2.476.767	2.446.000	2.540.108
Ejendomsskat og forsikring	2	52.303	71.000	73.667
Forbrugsafgifter	3	108.867	91.000	122.690
Renholdelse	4	61.967	77.000	74.106
Vedligeholdelse, løbende	5	32.871	20.000	26.593
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	138.374	0	39.038
Administrationsomkostninger	7	117.802	118.000	116.978
Øvrige foreningsomkostninger	8	8.456	11.000	14.875
Andre driftsomkostninger	9	0	0	289
Omkostninger		520.640	388.000	468.236
Resultat før finansielle poster		1.956.127	2.058.000	2.071.872
Finansielle indtægter	10	41.280	37.000	29.258
Finansielle omkostninger	11	-1.890.412	-1.390.000	-1.397.798
Finansielle poster		-1.849.132	-1.353.000	-1.368.540
Resultat før skat		106.995	705.000	703.332
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		106.995	705.000	703.332

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført til reservation til vedligeholdelse af ejendom	239.627	378.000	338.963
Betalte prioritetsafdrag	332.476	327.000	276.627
Amortisering af kurstab mv.	-470.454	0	0
Overført resultat	5.346	0	87.742
	106.995	705.000	703.332

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Grunde og bygninger		51.460.900	51.460.900
Materielle anlægsaktiver	12	51.460.900	51.460.900
Anlægsaktiver		51.460.900	51.460.900
Tilgodehavender	13	2.374	21.682
Tilgodehavender		2.374	21.682
Likvide beholdninger	14	1.952.379	1.604.688
Omsætningsaktiver		1.954.753	1.626.370
Aktiver		53.415.653	53.087.270

Balance 31. december

Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Andelsindskud		10.938.600	10.938.600
Overført resultat		823.386	956.017
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		<u>11.761.986</u>	<u>11.894.617</u>
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		1.250.901	1.011.275
Generalforsamlingsbestemte reserver		<u>1.250.901</u>	<u>1.011.275</u>
Egenkapital	15	<u>13.012.887</u>	<u>12.905.892</u>
Gæld til realkreditinstitutter	16	<u>40.275.529</u>	<u>40.102.792</u>
Langfristet gæld		<u>40.275.529</u>	<u>40.102.792</u>
Skyldige omkostninger	17	3.590	54.649
Anden gæld	18	<u>123.647</u>	<u>23.937</u>
Kortfristet gæld		<u>127.237</u>	<u>78.586</u>
Gældsforpligtelser		<u>40.402.766</u>	<u>40.181.378</u>
Passiver		<u>53.415.653</u>	<u>53.087.270</u>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	19		

Noter til årsrapporten

	2013	Budget 2013 (ej revideret)	2012
	DKK	DKK	DKK
1 Andre driftsindtægter			
Ejendomsskat tilbagebetalt	31.299	0	94.640
	31.299	0	94.640
2 Ejendomsskat og forsikring			
Ejendomsskatter	13.140	36.000	36.007
Forsikringer	39.163	35.000	37.660
	52.303	71.000	73.667
3 Forbrugsafgifter			
Renovation	43.308	30.000	53.469
Elforbrug fællesarealer samt ista måler	65.559	61.000	69.221
	108.867	91.000	122.690
4 Renholdelse			
Vedligeholdelse udearealer	45.374	59.000	57.950
Rengøring	16.593	18.000	16.156
	61.967	77.000	74.106
5 Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg	0	0	1.341
Småanskaffelser	323	0	3.550
Bygningsdele og anlæg	21.722	0	9.721
Diverse vedligeholdelse	10.826	20.000	11.981
	32.871	20.000	26.593

Noter til årsrapporten

	2013	Budget 2013 (ej revideret)	2012
	DKK	DKK	DKK
6 Vedligeholdelse, genopretning og reovering			
Planlagt og periodisk vedligeholdelse	138.374	0	39.038
<i>Elevator 50.700</i>	<u>138.374</u>	<u>0</u>	<u>39.038</u>
7 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	94.533	95.000	93.440
Gebyrer mv.	204	0	259
Kontingent grundejerforening	23.065	23.000	23.279
	<u>117.802</u>	<u>118.000</u>	<u>116.978</u>
8 Øvrige foreningsomkostninger			
Generalforsamling m.m.	5.976	3.000	4.027
Rådighedsbeløb	2.480	8.000	10.848
	<u>8.456</u>	<u>11.000</u>	<u>14.875</u>
9 Andre driftsomkostninger			
Andel i fælleslokalers drift	0	0	289
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>289</u>
10 Finansielle indtægter			
Øvrige renteindtægter	41.280	37.000	29.258
	<u>41.280</u>	<u>37.000</u>	<u>29.258</u>

Noter til årsrapporten

	2013	Budget 2013 (ej revideret)	2012
	DKK	DKK	DKK
11 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	1.385.985	1.390.000	1.397.798
Amortisering af låneomkostninger, prioritetsgæld	33.973	0	0
Disponibel	470.454	0	0
	<u>1.890.412</u>	<u>1.390.000</u>	<u>1.397.798</u>

12 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar	<u>51.460.900</u>
Kostpris 31. december	<u>51.460.900</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>51.460.900</u>

Afskrives over

Ejendommens anskaffelssum:

1. Kontantværdi pr. 1. oktober 2012 DKK 68.000.000
2. Heraf grundværdi DKK 3.225.800.

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering er følsom overfor renteudsving.

	2013	2012
	DKK	DKK
13 Tilgodehavender		
Leje incl. varme	0	5.078
Fraflytninger	1.675	6.475
Andre debitorer	274	9.550
Tilgodehavende hos boligorganisation	425	579
	<u>2.374</u>	<u>21.682</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	DKK	DKK
14 Likvide beholdninger		
Bankbeholdning	1.952.379	1.604.688
	<u>1.952.379</u>	<u>1.604.688</u>

15 Egenkapital

	<u>Andelsindskud</u>	<u>Overført</u>	<u>Reserveret til</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	vedligeholdelse	DKK
	DKK	DKK	af ejendommen	DKK
2013				
Egenkapital 1. januar	10.938.600	956.018	1.011.274	12.905.892
Betalte prioritetsafdrag	0	332.476	0	332.476
Amortisering af kurstab mv.	0	-470.454	0	-470.454
Årets resultat	0	5.346	239.627	244.973
Egenkapital 31. december	<u>10.938.600</u>	<u>823.386</u>	<u>1.250.901</u>	<u>13.012.887</u>
2012				
Egenkapital 1. januar	0	3.248.916	672.312	3.921.228
Effekt ved ændring i regnskabspraksis	10.938.600	-2.657.268	0	8.281.332
Korrigeret egenkapital 1. januar	10.938.600	591.648	672.312	12.202.560
Betalte prioritetsafdrag	0	276.627	0	276.627
Årets resultat	0	87.742	338.963	426.705
Egenkapital 31. december	<u>10.938.600</u>	<u>956.017</u>	<u>1.011.275</u>	<u>12.905.892</u>

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	DKK	DKK
16 Gæld til realkreditinstitutter		
Oprindelig prioritetsgæld	40.275.529	40.102.792
	<u>40.275.529</u>	<u>40.102.792</u>

Kursværdien andrager DKK 41.040.322 pr. 31. december 2013.

Noter til årsrapporten

	2013 DKK	2012 DKK
17 Skyldige omkostninger		
Skyldige driftsposter	3.590	12.394
Ejendomsskat refusion	0	42.255
	<u>3.590</u>	<u>54.649</u>

18 Anden gæld

Forbrugsregnskaber	123.647	23.937
	<u>123.647</u>	<u>23.937</u>

19 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	51.460.900	54.700.000
---	------------	------------

Eventualforpligtelser

Foreningen har modtaget støtte fra staten til etablering af andelsboligforeningen. Af denne støtte kan DKK 3.239.100, jf. § 160 k i lov om almene boliger, kræves tilbagebetalt ved salg af andelsboligforeningens ejendom eller ved sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Noter til årsrapporten

20 Nøgletal og -oplysninger

Nøgletallene og -oplysningerne viser centrale dele af foreningens økonomi mv. Nøgletallene er udregnet på baggrund af arealer ifølge BBR-oplysninger.

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger

	Antal	Kvm.
Andelsboliger, beboelse	40	3.540
	40	3.540

Fordelingstal

Oprindeligt indskud anvendes som fordelingstal ved opgørelse af andelsværdien. Boligernes areal (BBR) anvendes som fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften.

Stiftelsesår mv.

Foreningen er stiftet i 2004. Ejendommen er opført i 2004.

Andelshavernes hæftelse

Andelshaverne hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien

Ved beregning af andelsværdien er ejendommen værdiansat til offentlig ejendomsvurdering.

	I alt DKK	Pr. kvm. DKK
Ejendommens værdi ifølge offentlig ejendomsvurdering	68.000.000	19.209
Generalforsamlingsbestemte reserver	1.250.901	353
Reserver i procent af ejendomsværdi	1,84%	

Diverse forpligtelser

Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?

Ja

Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?

Nej

Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?

Nej

Noter til årsrapporten

20 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

Boligafgifter og lejeindtægter

Boligafgifter og lejeindtægter kan specificeres således:

	<u>I alt</u> DKK	<u>Pr. kvm.</u> DKK
Boligafgift	2.445.468	691

Boligafgifter fordeler sig endvidere således:

Type	Antal andele stk.	Areal pr. andel DKK	Areal I alt DKK	Boligafgift pr. kvm DKK	Boligafgift i alt DKK
Andelsboliger 2 rum	5	61	305	691	210.697
Andelsboliger 2 rum	1	64	64	691	44.212
Andelsboliger 2 rum	4	67	268	691	185.137
Andelsboliger 2 rum	1	72	72	691	49.738
Andelsboliger 3 rum	1	77	77	691	53.192
Andelsboliger 3 rum	3	82	246	691	169.939
Andelsboliger 3 rum	1	87	87	691	60.100
Andelsboliger 3 rum	1	89	89	691	61.482
Andelsboliger 4 rum	5	93	465	691	321.227
Andelsboliger 4 rum	3	97	291	691	201.026
Andelsboliger 4 rum	1	98	98	691	67.699
Andelsboliger 3 rum	1	100	100	691	69.081
Andelsboliger 4 rum	5	103	515	691	355.767
Andelsboliger 4 rum	1	105	105	691	72.535
Andelsboliger 4 rum	3	110	330	691	227.967
Andelsboliger 3 rum	4	107	428	691	295.669
	<u>40</u>		<u>3.540</u>		<u>2.445.468</u>

Årets overskud før afdrag

	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
I alt ifølge resultatopgørelsen	106.995	703.332	456.115
Pr. kvm.	30	199	129

Noter til årsrapporten

20 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

Teknisk andelsværdi

	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
Andelsværdi	27.536.293	23.810.260	30.722.517
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	<u>38.448.013</u>	<u>38.555.008</u>	<u>39.258.339</u>
Teknisk andelsværdi	<u>65.984.306</u>	<u>62.365.268</u>	<u>69.980.856</u>
Pr. kvm.	<u>18.640</u>	<u>17.617</u>	<u>19.769</u>

Noter til årsrapporten

20 Nøgletal og -oplysninger (fortsat)

Vedligeholdelse

	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
Vedligeholdelse, løbende	32.871	26.593	23.868
Pr. kvm.	9	8	7
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	138.374	39.038	77.491
Pr. kvm.	39	11	22
Vedligeholdelse i alt	171.245	65.631	101.359
Pr. kvm.	48	19	29

Friværdi

	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	51.460.900	51.460.900	54.700.000
Gældsforpligtelser	40.402.766	40.181.376	40.479.340
Friværdi	11.058.134	11.279.524	14.220.660

Prioritetsgæld og afdrag herpå

	<u>2013</u> DKK	<u>2012</u> DKK	<u>2011</u> DKK
Restgæld, prioritetslån (kursværdi)	41.040.322	41.621.810	41.487.153
Årets afdrag på prioritetsgæld	332.476	276.627	424.016
Pr. kvm.	94	78	120

Noter til årsrapporten

21 Opgørelse af andelenes værdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering).

	DKK
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	11.761.986
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	-51.460.900
Offentlig ejendomsvurdering	68.000.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	40.275.529
Prioritetsgæld, kursværdi	-41.040.322
	<u>15.774.307</u>
	27.536.293
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012.	
	27.536.293
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>10.938.600</u> 2,52
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen)	
	<u>2,18</u>

Type	Antal andele stk.	Indskud pr. andel DKK	Indskud i alt DKK	Andelsværdi DKK	Andelsværdi i alt DKK
Andelsboliger	1	308.200	308.200	775.848	775.848
Andelsboliger	5	205.900	1.029.500	518.323	2.591.613
Andelsboliger	5	315.800	1.579.000	794.979	3.974.897
Andelsboliger	4	337.000	1.348.000	848.347	3.393.389
Andelsboliger	1	267.700	267.700	673.895	673.895
Andelsboliger	5	329.000	1.645.000	828.208	4.141.042
Andelsboliger	4	296.500	1.186.000	746.395	2.985.578
Andelsboliger	5	285.800	1.429.000	719.459	3.597.294
Andelsboliger	5	184.700	923.500	464.955	2.324.773
Andelsboliger	1	221.500	221.500	557.593	557.593
Andelsboliger	4	250.300	1.001.200	630.093	2.520.371
	<u>40</u>		<u>10.938.600</u>		<u>27.536.293</u>

Opgørelse af boligandelens værdi pr. 31. december 2013
uden hensyntagen til eventuelle forbedringer i lejligheden
Beyers Bakke = BB

	BB 28 st. tv	BB 28 st mf	BB 28 st th	BB 28 1. tv	BB 28 1. mf	BB 28 1. th	BB 28 2. tv	BB 28 2. mf	BB 28 2. th	BB 28 3. tv	BB 28 3. mf	BB 28 3. th
Indskud	308.200	205.900	315.800	337.000	205.900	315.800	337.000	205.900	315.800	337.000	205.900	315.800
Boligandelens værdi pr. 31. december 2013	775.848	518.323	794.979	848.347	518.323	794.979	848.347	518.323	794.979	848.347	518.323	794.979
	BB 28 4. tv	BB 28 4. mf	BB 28 4. th	BB 30 st tv	BB 30 st th	BB 30 1. tv	BB 30 1. th	BB 30 2. tv	BB 30 2. th	BB 30 3. tv	BB 30 3. th	BB 30 4. tv
Indskud	337.000	205.900	315.800	267.700	329.000	296.500	329.000	296.500	329.000	296.500	329.000	296.500
Boligandelens værdi pr. 31. december 2013	848.347	518.323	794.979	673.895	828.208	746.395	828.208	746.395	828.208	746.395	828.208	746.395
	BB 30 4 th	BB 32 st tv	BB 32 st mf	BB 32 st th	BB 32 1. tv	BB 32 1. mf	BB 32 1. th	BB 32 2. tv	BB 32 2. mf	BB 32 2. th	BB 32 3. tv	BB 32 3. mf
Indskud	329.000	285.800	184.700	221.500	285.800	184.700	250.300	285.800	184.700	250.300	285.800	184.700
Boligandelens værdi pr. 31. december 2013	828.208	719.459	464.955	557.590	719.459	464.955	630.093	719.459	464.955	630.093	719.459	464.955
	BB 32 3. th	BB 32 4. tv	BB 32 4. mf	BB 32 4. th	I ALT							
Indskud	250.300	285.800	184.700	250.300	10.938.600							
Boligandelens værdi pr. 31. december 2013	630.093	719.459	464.955	630.093	27.536.293							

Ved opgørelsen af beregnet maksimumværdi for boligandelene indgår ejendommen til seneste offentlige ejendomsvurdering.