



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

REVISOR

ANDELSBOLIGFORENINGEN "SØNDERHUS"
Krusågade 3-9
1719 København V

ÅRSRAPPORT FOR 2013

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

Foreningsoplysninger

Foreningsoplysninger	1
----------------------------	---

Påtegninger

Bestyrelsespåtegning	2
----------------------------	---

Administratorerklæring	2
------------------------------	---

Den uafhængige revisors erklæringer	3
---	---

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal	4
--------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis	5-6
--------------------------------	-----

Resultatopgørelse	7
-------------------------	---

Balance	8-9
---------------	-----

Noter	10-17
-------------	-------

Andelskroneberegning	17
----------------------------	----

Supplerende beretning

Drifts- og likviditetsbudget	18-19
------------------------------------	-------

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B "Sønderhus" CVR-nr.: 21 85 85 12 Stiftet: 26. maj 1925 Hjemsted: Københavns Kommune Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anders Madsen, formand Maja Krarup, næstformand Britta Detlefsen, sekretær
Administrator	John Dalgaard Solbakkevej 47 2820 Gentofte Tlf. 2711 99 75
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Kristina Ørbæk Skudstrup
Pengeinstitut	Danske Bank

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2013 for A/B "Sønderhus".

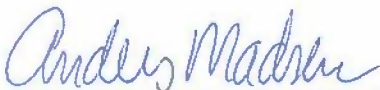
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 12. marts 2014

Bestyrelse:



Anders Madsen
Formand



Britta Detlefsen
Sekretær



Maja Krarup
Næstformand

ADMINISTRATORERKLÆRING

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

København, den 12. marts 2014

Administrator:



John Dalgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til andelshaverne i A/B "Sønderhus"

Vi har revideret årsregnskabet for A/B "Sønderhus" for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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

Supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal og oplysningerne på side 18 og 19 har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, noter og oplysningerne på side 18 og 19, ikke været underlagt revision.

København, den 12. marts 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Steen Klit Andersen
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B "Sønderhus" anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

	<u>Antal</u>	<u>Areal m²</u>
Ejendom		
Andelslejligheder	42	2.773
I alt	<u>42</u>	<u>2.773</u>
Grundareal i m ²		<u>831</u>
Nøgletal		kr. pr. m ²
		<u>Total</u>
Offentlig ejendomsvurdering		15.507
Anskaffelsessum (kostpris)		2.271
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver		665
Foreslået andelsværdi		14.810
		<u>kr./m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig		408
Omkostninger m.v. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger		14
Øvrige omkostninger		58
Finansielle poster, netto		20
Afdrag		<u>8</u>
I alt		<u>100</u>
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter		<u>93</u>

UDVIKLING I HOVEDTAL

Udviklingen i boligafgift og andelskrone	2013	2012	2011	2010	2009
Boligafgift (2009 = index 100)	138	138	138	138	134
Andelskrone	893	882	874	867	855

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B "Sønderhus" for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSE

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift.

Indtægter fra vaskeri og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger-/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0 %

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

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

De lovkrævede oplysninger, anført i note 13, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

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

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 stk. 1, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE FOR 2013

Note	Budget <u>2013</u>	Realiseret <u>2013</u>	Realiseret <u>2012</u>
Indtægter			
Boligaft inkl. antennebidrag	1.131.600	1.131.600	1.131.600
Gebyr ved salg af lejligheder m.v.	12.500	31.860	8.800
Administrationsgebyr (gård)	9.000	10.966	20.704
Salg af vaskemønter	<u>45.000</u>	<u>47.155</u>	<u>45.835</u>
Indtægter i alt	<u>1.198.100</u>	<u>1.221.581</u>	<u>1.206.939</u>
Driftsudgifter			
1 Skatter og offentlige afgifter	210.215	208.091	193.880
2 Vedligeholdelse	250.000	108.071	254.024
3 Driftsudgifter i øvrigt	115.000	144.963	112.619
4 Administration	<u>125.000</u>	<u>103.874</u>	<u>133.198</u>
Driftsudgifter i alt	<u>700.215</u>	<u>564.999</u>	<u>693.721</u>
Resultat før afskrivninger	497.885	656.582	513.218
5 Afskrivninger	0	0	<u>23.318</u>
Resultat før renter	497.885	656.582	489.900
6 Renteudgifter	<u>151.608</u>	<u>153.732</u>	<u>154.521</u>
Årets resultat	<u>346.277</u>	<u>502.850</u>	<u>335.379</u>

BALANCE PR. 31/12 2013

Note		Realiseret <u>2013</u>	Realiseret <u>2012</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
7	Ejendommen, matr. nr. 1460 Udenbys Vester Kvarter	<u>43.000.000</u>	<u>43.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>43.000.000</u>	<u>43.000.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavende uafsluttet vandregnskab	9.308	30.325
	Tilgode i gårdlaug	16.444	36.231
	Andre tilgodehavender	0	1.629
8	Likvide beholdninger	<u>1.350.320</u>	<u>681.289</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.376.072</u>	<u>749.474</u>
	Aktiver i alt	<u>44.376.072</u>	<u>43.749.474</u>

BALANCE PR. 31/12 2013

Note		Realiseret <u>2013</u>	Realiseret <u>2012</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Andelskapital, 46 andele á 1.000	46.000	46.000
9	Opskrivningskonto	36.702.780	36.702.780
10	Overført resultat	<u>4.402.676</u>	<u>3.899.826</u>
	Egenkapital i alt	<u>41.151.456</u>	<u>40.648.606</u>
	Langfristet gæld		
11	Prioritetsgæld	<u>2.862.769</u>	<u>2.923.720</u>
	Kortfristet gæld		
11	Prioritetsafdrag det kommende år	60.950	58.402
	Uafsluttet varmeregnskab	44.789	33.978
	Afsluttet vand- og varmeregnskab	9.535	28.048
	Fraflyttede andelshavere	218.626	0
	Kreditorer og skyldige omkostninger	<u>27.946</u>	<u>56.720</u>
		<u>361.846</u>	<u>177.148</u>
	Gæld i alt	<u>3.224.615</u>	<u>3.100.868</u>
	Passiver i alt	<u>44.376.072</u>	<u>43.749.474</u>
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
13	Nøgleoplysninger		
14	Andelskroneberegning		

NOTER

	Budget	Realiseret	Realiseret
	<u>2013</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
1 Skatter og offentlige afgifter			
Grundskyld til kommunen		106.920	99.923
Renhold fortov brokvarter		15.393	15.061
Renovation		<u>85.778</u>	<u>78.896</u>
	<u>210.215</u>	<u>208.091</u>	<u>193.880</u>
2 Vedligeholdelse			
VVS		1.613	15.247
Vaskeri		3.446	5.928
Snedker		4.800	26.970
Bidrag til gårdanlæg		34.705	65.613
Murerarbejde		2.375	54.233
Elektriker		0	-1.591
Malerarbejde		0	25.350
Diverse incl. småanskaffelser		17.720	36.450
Rengøringsartikler mv		1.690	1.570
Gebyr manglende deltagelse i reng.		-7.600	-7.200
Reparation af hovedtrapper		44.812	0
Låseservice		4.510	0
Dørtelefonanlæg		0	55.900
Låseomlægning		<u>0</u>	<u>-24.446</u>
	<u>250.000</u>	<u>108.071</u>	<u>254.024</u>
3 Driftsudgifter i øvrigt			
Ejendomsforsikring	27.000	40.891	40.756
Ansvar bestyrelsen	1.000	990	990
El incl. vaskeri	30.000	20.439	21.135
Vand vaskeri	11.000	3.568	3.838
Vanddifference vandregnskab	0	32.775	0
Trappevask	36.000	36.000	36.000
Vinduespolering	<u>10.000</u>	<u>10.300</u>	<u>9.900</u>
	<u>115.000</u>	<u>144.963</u>	<u>112.619</u>

NOTER

	Budget	Realiseret	Realiseret
	<u>2013</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
4 Administration			
Revision	13.000	15.625	15.250
Administrator	30.000	30.000	22.500
Bestyrelsesmøder og generalfor.	15.000	16.746	16.553
Repræsentation	3.000	6.208	3.310
Telefon mv bestyrelse	16.000	14.800	9.975
Kontingent ABF	8.000	8.556	8.464
Porto, kontorartikler	4.000	1.350	2.329
Bankgebyrer incl. PBS	6.000	4.508	4.468
Afgift TV-antenne og Copy-Dan	5.000	5.778	4.686
Advokatomkostninger	0	0	5.133
Ansøgning om tagterrasse m.m.	20.500	12.603	43.750
Diverse	<u>4.500</u>	<u>-12.298</u>	<u>-3.220</u>
	<u>125.000</u>	<u>103.874</u>	<u>133.198</u>
5 Afskrivninger			
Investering i fælles telenet	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>23.318</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>23.318</u>
6 Renteudgifter			
Prioritetsgæld	151.608	151.609	154.521
Renter og gebyrer ejendomsskatter	<u>0</u>	<u>2.123</u>	<u>0</u>
	<u>151.608</u>	<u>153.732</u>	<u>154.521</u>

NOTER

7 Ejendommen

Anskaffelsessum:

Anskaffelsessum primo	6.297.220
-----------------------	-----------

Årets tilgang	<u>0</u>
---------------	----------

	<u>6.297.220</u>
--	------------------

Afskrivninger:

Foretagne afskrivninger primo	0
-------------------------------	---

Årets afskrivninger	<u>0</u>
---------------------	----------

	<u>0</u>
--	----------

Opskrivninger:

Foretagne opskrivninger primo	36.702.780
-------------------------------	------------

Årets opskrivning	<u>0</u>
-------------------	----------

	<u>36.702.780</u>
--	-------------------

Bogført værdi ultimo

	<u>43.000.000</u>
--	-------------------

Ejendomsvurdering pr. 1/10 2012

	<u>43.000.000</u>
--	-------------------

NOTER

		Realiseret <u>2013</u>	Realiseret <u>2012</u>
8	Likvide beholdninger		
	Kontantbeholdning	373	392
	Danske Bank, 4395514784	<u>1.349.947</u>	<u>680.897</u>
		<u>1.350.320</u>	<u>681.289</u>
9	Opskrivningskonto		
	Saldo primo	36.702.780	36.702.780
	Årets opskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>36.702.780</u>	<u>36.702.780</u>
10	Overført resultat		
	Saldo primo	3.899.826	3.564.447
	Periodens resultat	<u>502.850</u>	<u>335.379</u>
		<u>4.402.676</u>	<u>3.899.826</u>
11	Prioritetsgæld		
	Nykredit, kontantlån 4,2712 %	<u>2.923.719</u>	<u>2.982.122</u>
	Lånerestgæld i alt	2.923.719	2.982.122
	Kursregulering	<u>87.533</u>	<u>91.949</u>
		<u>3.011.252</u>	<u>3.074.071</u>
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
	Til sikkerhed for kassekredit er deponeret ejerpantebrev, kr. 3.950.000, med pant i foreningens ejendom.		

13. Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR Areal, m ²
B1	Andelsboliger	42	2.773
B2	Erhvervsandele		
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.		
B6	I alt	42	2.773

	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	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1925
D2	Ejendommens opførelsesår	1927

		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	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
		Kr.		Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	43.000.000		15.507

F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
		%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00%	

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

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	408
H2	Erhvervslejeindtægter	
H3	Boliglejeindtægter	0

		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	180	121	125

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	14.810
K2	Gæld - omsætningsaktiver	665
K3	Teknisk andelsværdi	15.475

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	42	92	39
		0	0	0
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)			
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	42	92	39

4. FINANSIELLE FORHOLD

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	92,51%

		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	19	20	21

14. Beregning af andelskronens værdi

Andelskronens værdi beregnes med udgangspunkt i den seneste offentlige ejendomsvurdering med fradrag af gældsposter omregnet til kontantværdi og med tillæg af øvrige aktiver.

Beregningen foretages således:

Egenkapital pr. 31. december 2013 iflg. balancen		41.151.456
Kontantværdi af prioritetsgæld pr. 31. december 2013	3.011.252	
Bogført værdi	<u>-2.923.719</u>	<u>-87.533</u>
Samlet reguleret egenkapital pr. 31. december 2013		<u><u>41.063.923</u></u>

Andelskronens værdi kan herefter opgøres således pr. andel:

$$\frac{41.063.923}{46} = \underline{\underline{892.694}}$$

Bestyrelsen foreslår, at andelsværdien fastsættes til kr. 892.694 og at der indtil næste årlige generalforsamling vil blive godkendt en månedlig prisstigning på kr. 270,- svarende til den budgetterede stigning i foreningens formue i 2014.

DRIFTSBUDGET FOR TIDEN 1/1 - 31/12 2014

	Realiseret <u>2012</u>	Realiseret <u>2013</u>	Ikke revideret Budget <u>2014</u>
Boligafgift inkl. antennebidrag	1.131.600	1.131.600	1.131.600
Gebyr ved salg af lejligheder	8.800	31.860	16.000
Administrationsgebyr (gård)	20.704	10.966	12.000
Salg af vaskemønter	<u>45.835</u>	<u>47.155</u>	<u>47.000</u>
Indtægter i alt	<u>1.206.939</u>	<u>1.221.581</u>	<u>1.206.600</u>
Driftsudgifter			
Skatter og offentlige afgifter	193.880	208.091	221.603
Vedligeholdelse	254.024	108.071	465.000
Driftsudgifter i øvrigt	112.619	144.963	114.500
Administration	<u>133.198</u>	<u>103.874</u>	<u>104.400</u>
	<u>693.721</u>	<u>564.999</u>	<u>905.503</u>
Resultat før afskrivninger	513.218	656.582	301.097
Afskrivninger	<u>23.318</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultat før renter	489.900	656.582	301.097
Renteudgifter	<u>154.521</u>	<u>153.732</u>	<u>150.000</u>
Årets resultat	<u>335.379</u>	<u>502.850</u>	<u>151.097</u>

LIKVIDITETSBUDGET

	Realiseret	Realiseret	Ikke revideret Budget
	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>
Indestående i bank, primo	370.998	681.289	1.347.195
Periodens resultat	335.379	502.850	151.097
Afskrivninger inventar	23.318	0	0
Formindskelse af tilgodehavender	23.945	42.432	0
Forøgelse kortfristet gæld	<u>0</u>	<u>179.027</u>	<u>0</u>
Til rådighed i alt	<u>753.640</u>	<u>1.405.598</u>	<u>1.498.292</u>
Der anvendes til:			
Prioritetsafdrag	55.973	58.403	60.950
Formindskelse af kortfristet gæld	16.377	0	218.626
Forøgelse af tilgodehavender	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Anvendelser i alt	<u>72.350</u>	<u>58.403</u>	<u>279.576</u>
Budgetteret likviditet ultimo	<u>681.290</u>	<u>1.347.195</u>	<u>1.218.716</u>