

**Andelsboligforeningen Aabo**

**Årsrapport for 2012**

**83. regnskabsår**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-7
RESULTATOPGØRELSE	8-9
AKTIVER	10
PASSIVER	11
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	12-15
NOTER TIL BALANCE	16-20
ØVRIGE NOTER	21-24
LIKVIDITETSOVERSIGT	25
BUDGET FOR ÅRET 2013	26-28

## Generelle oplysninger

### **NAVN**

Andelsboligforeningen Aabo  
Ndr. Fasanvej 188-190, Hillerødgade 25-29  
2200 København N  
Matrikelnummer: Frederiksberg 14hn  
CVR-nr. 13 68 49 28

### **BESTYRELSE**

Nina Sander (formand)  
Frank Brockmann  
Mette Sarstedt Frederiksen  
Malene Marfelt  
Kristiane Wikman

### **ADMINISTRATOR**

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab  
Åbenrå 31  
Postbox 63  
1002 København K  
Telefon 33 13 11 35  
Telefax 33 93 11 41  
E-mail: grubbe@grubbe-advo.dk

### **REVISION**

GLB REVISION  
Statsautoriserede Revisorer A/S  
Ved Vesterport 6, 5. sal  
1612 København V  
Telefon 38 87 99 11  
Telefax 38 87 61 04  
E-mail: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den / 2013  
Dirigent:

---

### **Bestyrelsespåtegning**

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2012 for Andelsboligforeningen Aabo.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012

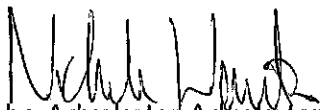
Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

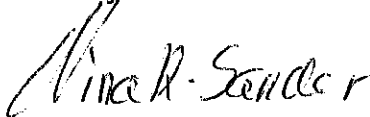
København N, den 6. februar 2013

#### **Administrator:**




Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

#### **Bestyrelse:**




Nina Sander  
(formand)



Frank Brockmann



Mette Sarstedt Frederiksen



Malene Marfelt

Kristiane Wikman

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### **Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Aabo**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Aabo for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter 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 udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 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 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.

**Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

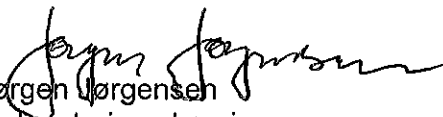
**Konklusion**

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

København, den 6. februar 2013

**GLB REVISION**

**Statsautoriserede Revisorer A/S**



Jørgen Jørgensen  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Aabo er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og 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. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året.

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

Anvendt 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 budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### **Indtægter**

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

### **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.

## Anvendt regnskabspraksis

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

### **Skat af årets resultat**

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

### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning 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.

Dagsværdien af foreningens ejendom vurderes at kunne fastsættes til senest kendte vurdering fra statsautoriseret ejendomsmægler og valuar (kontantværdi) med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

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



## Anvendt regnskabspraksis

### **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 m.v." indeholder akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### **Hensættelse til udskudt skat**

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet foreningen påregner, 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 fremførelse.

## **ØVRIGE NOTER**

### **Nøgletal**

De i note 25 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 26. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

**Resultatopgørelse for 2012**

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2012 kr.</u>	<u>Budget 2012 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2011 kr.</u>
<b><u>Indtægter:</u></b>				
Boligafgift	1	2.231.426	2.202.000	2.184.075
Lejeindtægter	2	47.147	47.000	46.146
Arbejdsweekend	8	5.644	0	3.828
Antenneregnskab	11	2.796	0	-23.112
Andre indtægter	3	90.714	1.000	3.384
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b><u>2.377.727</u></b>	<b><u>2.250.000</u></b>	<b><u>2.214.321</u></b>
<b><u>Omkostninger:</u></b>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	323.546	334.000	319.711
Forbrugsafgifter	5	189.955	130.000	177.164
Renholdelse	6	148.270	117.000	118.232
Vedligeholdelse, løbende	7	462.692	275.000	176.985
Administrationsomkostninger	9	211.521	219.000	209.309
Øvrige foreningsomkostninger	10	87.396	110.000	101.514
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>		<b><u>1.423.380</u></b>	<b><u>1.185.000</u></b>	<b><u>1.102.915</u></b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>		<b><u>954.347</u></b>	<b><u>1.065.000</u></b>	<b><u>1.111.406</u></b>
Finansielle indtægter	13	671	4.000	3.849
Finansielle omkostninger	14	902.556	902.000	910.316
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>		<b><u>901.885</u></b>	<b><u>898.000</u></b>	<b><u>906.467</u></b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b><u>52.462</u></b>	<b><u>167.000</u></b>	<b><u>204.939</u></b>

**Resultatopgørelse for 2012**

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2012 kr.</u>	<u>Budget 2012 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2011 kr.</u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til næste år		52.462	167.000	204.939
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b><u>52.462</u></b>	<b><u>167.000</u></b>	<b><u>204.939</u></b>

---o0o---

**Opgørelse af årets resultat med fradrag af  
prioritetsafdrag og hensættelser:**

Overført til næste år		52.462	167.000	204.939
Betalte prioritetsafdrag		<u>-219.440</u>	<u>-219.000</u>	<u>-212.579</u>
<b>Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser</b>		<b><u><u>-166.978</u></u></b>	<b><u><u>-52.000</u></u></b>	<b><u><u>-7.640</u></u></b>

Balance pr. 31. december 2012- AKTIVER -

	<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Frederiksberg 14hn	15	75.800.000	75.800.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 12. december 2012 (Valuarvurdering pr. 12. december 2012 kr. 75.800.000) (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 83.000.000)			
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		<u>75.800.000</u>	<u>75.800.000</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<u>75.800.000</u>	<u>75.800.000</u>
Restancer, andelshavere		4.524	514
Beboerkonto, boligretssag m.v.		0	1.050
Beboerkonto, indflyttere		5.900	0
Varmeregnskab	21	15.596	0
Andre tilgodehavender	16	240.895	83.017
Forudbetalte omkostninger	17	31.881	15.134
<b>TILGODEHAVENDER</b>		<u>298.796</u>	<u>99.715</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	18	<u>1.026.772</u>	<u>834.748</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<u>1.325.568</u>	<u>934.463</u>
<b>AKTIVER</b>		<u>77.125.568</u>	<u>76.734.463</u>

Balance pr. 31. december 2012- P A S S I V E R -

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
<b>Egenkapital excl. andre reserver</b>			
Andelsindskud		52.965	52.965
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		41.106.713	41.106.713
Overført resultat m.v.		9.454.361	9.733.741
<b>Egenkapital excl. andre reserver</b>		<b><u>50.614.039</u></b>	<b><u>50.893.419</u></b>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		990.707	658.865
<b>Andre reserver</b>		<b><u>990.707</u></b>	<b><u>658.865</u></b>
<b>EGENKAPITAL</b>	19	<b><u>51.604.746</u></b>	<b><u>51.552.284</u></b>
Prioritetsgæld	20	24.648.607	24.868.047
Varmeregnskab	21	0	51.911
Forudbetalt løbende boligafgift		4.046	0
Beboerkonto, fraflyttere		670.310	0
Forudbetalt leje og deposita		11.888	11.701
Varmedeposita		8.000	2.000
Øvrig gæld	22	177.971	248.520
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	23	<b><u>25.520.822</u></b>	<b><u>25.182.179</u></b>
<b>PASSIVER</b>		<b><u>77.125.568</u></b>	<b><u>76.734.463</u></b>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 24-25-26

**Noter til resultatopgørelse for 2012**

	Realiseret <b>2012</b> <hr/> kr.	Budget <b>2012</b> (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret <b>2011</b> <hr/> kr.
<b><u>Note 1. Boligafgift</u></b>			
Boligafgift - medlemmer	2.231.426	2.202.000	2.184.075
	<b>2.231.426</b>	<b>2.202.000</b>	<b>2.184.075</b>
<b><u>Note 2. Lejeindtægter</u></b>			
Lejeindtægter, erhvervslejemål	47.147	47.000	46.146
	<b>47.147</b>	<b>47.000</b>	<b>46.146</b>
<b><u>Note 3. Andre indtægter</u></b>			
Overdragelsesgebyr	9.600	0	-400
Indtægtsført skyldig A-skat tidligere år	79.476	0	0
Indtægt vedr. husdyr, medlemmer	840	0	860
Andre indtægter	798	1.000	2.924
	<b>90.714</b>	<b>1.000</b>	<b>3.384</b>
<b><u>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</u></b>			
Ejendomsskatter	256.786	261.000	252.942
Forsikringer	66.760	73.000	66.769
	<b>323.546</b>	<b>334.000</b>	<b>319.711</b>
<b><u>Note 5. Forbrugsafgifter</u></b>			
Vandafgift	179.724	80.000	63.840
Elforbrug fællesarealer	10.231	50.000	113.324
	<b>189.955</b>	<b>130.000</b>	<b>177.164</b>

**Noter til resultatopgørelse for 2012**

	Realiseret <b>2012</b>	Budget <b>2012</b> (ej revideret)	Realiseret <b>2011</b>
	kr.	kr.	kr.
<b>Note 6. Renholdelse</b>			
Vicevært	33.165	35.000	34.679
Trappevask	61.570	62.000	60.235
Snerydning	4.466	10.000	5.953
Kørsel affald	16.005	5.000	17.335
Anden renholdelse	33.064	5.000	30
	<b>148.270</b>	<b>117.000</b>	<b>118.232</b>

**Note 7. Vedligeholdelse, løbende**

Varmeanlæg	6.112		13.426
Salg af nøgler	-260		0
Elektriker	1.659		2.496
Tømrer	59.991		0
VVS	317.699		64.222
Glarmester	6.474		26.461
Kloakarbejde	634		3.879
Gårdplads og vej	600		18.995
Antenne	1.791		0
Andre installationer	0		2.148
Portautomatik	21.110		0
Anden vedligeholdelse	40.151		45.358
	<b>455.961</b>	<b>275.000</b>	<b>176.985</b>
Elektrolyse	6.731	0	0
	<b>462.692</b>	<b>275.000</b>	<b>176.985</b>

**Note 8. Arbejdsweekend**

Afholdte udgifter	1.356	0	6.572
Indbetalt af medlemmer	7.000	0	-10.400
	<b>5.644</b>	<b>0</b>	<b>3.828</b>

**Noter til resultatopgørelse for 2012**

	Realiseret 2012 kr.	Budget 2012 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011 kr.
<b>Note 9. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	139.710	141.000	136.594
Revision	29.125	29.000	31.000
Varmeregnskabshonorar	33.690	40.000	32.552
Gebyrer m.v.	8.996	9.000	9.163
	<b>211.521</b>	<b>219.000</b>	<b>209.309</b>

**Note 10. Øvrige foreningsomkostninger**

Bestyrelseshonorar	22.000	22.000	22.000
Kontorholdsgodtgørelse	6.900	8.000	7.200
Valuarvurdering af ejendommen til handelsværdi	15.000	15.000	8.125
Kontorartikler	4.584	5.000	4.145
Blomster og gaver	1.713	2.000	1.400
Møder og generalforsamling	1.533	7.000	7.457
Telefon	16.485	30.000	24.933
ABF kontingent	11.608	12.000	11.479
Tilskud til kurser og fester	1.687	2.000	1.573
Ejendommens andel i varmeudgifter	1.436	2.000	10.083
Andre abonnementer	0	0	3.119
Andre udgifter	4.450	5.000	0
	<b>87.396</b>	<b>110.000</b>	<b>101.514</b>

**Note 11. Antenne**

Indbetalt af medlemmer	283.853	0	238.415
Signallevering, Copy-Dan m.v.	- 281.057	0 -	261.527
	<b>2.796</b>	<b>0 -</b>	<b>23.112</b>



**Noter til resultatopgørelse for 2012**

	Realiseret <b>2012</b> <hr/> kr.	Budget <b>2012</b> (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret <b>2011</b> <hr/> kr.
<b><u>Note 12. Internet</u></b>			
Indgåede bidrag	24.200	0	0
Afholdte udgifter	- 585	0	0
Overført til Aabonet	- 23.615	0	0
<b>Nettooverskud</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b><u>Note 13. Finansielle indtægter</u></b>			
Renteindtægter bank	671	4.000	3.849
	<b><u>671</u></b>	<b><u>4.000</u></b>	<b><u>3.849</u></b>
<b><u>Note 14. Finansielle omkostninger</u></b>			
Prioritetsrenter og bidrag	902.487	902.000	910.316
Andre renter	69	0	0
	<b><u>902.556</u></b>	<b><u>902.000</u></b>	<b><u>910.316</u></b>

**Noter til balance pr. 31. december 2012**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 15. Ejendommen, matr. nr. Frederiksberg 14hn</u></b>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	75.800.000	78.900.000
Tilbageført opskrivning	<u>0</u>	<u>-3.100.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b><u>75.800.000</u></b>	<b><u>75.800.000</u></b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2012 i henhold til vurdering af 12. december 2012 af Immobil Ejendomsvurdering A/S.

Det kan oplyses at den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 83.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregning er baseret på afkastprocent på 3,72 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5 pct. Af sin investering, vil den på gældende betale 20 miokr. For ejendommen, idet 5 pct. af 20 mio. kr. netop er 1 mio. Hvis investor i stedet kræver et afkast på 10 pct. af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio kr.

Følsomhedsanalyse fremgår af note 26.

**Note 16. Andre tilgodehavender**

Andre tilgodehavender	14.909	8.857
Tilgodehavende forsikringserstatning	<u>225.986</u>	<u>74.160</u>
	<b><u>240.895</u></b>	<b><u>83.017</u></b>

**Note 17. Forudbetalte omkostninger**

Forudbetalte omkostninger (vand)	15.482	0
Forudbetalt forsikring	<u>16.399</u>	<u>15.134</u>
	<b><u>31.881</u></b>	<b><u>15.134</u></b>

**Noter til balance pr. 31. december 2012**

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
		kr.	kr.
<b><u>Note 18. Likvide beholdninger</u></b>			
	Rente indest. pct. p.a.	Rente gæld pct. p.a.	
Aabo net	0,0000 / 0,0500 / 0,1501	0,0000 / 0,0125 / 0,1501	
Bank (kassekreditmaks. kr. 1.600.000)	0,000 / 0,050 / 0,150	8,243	83.815
Kassebeholdning		775	925
		<u>1.026.772</u>	<u>834.748</u>
<b><u>Note 19. Egenkapital</u></b>			
<b>Andelsindskud</b>			
Saldo pr. 1. januar		52.965	52.965
Saldo pr. 31. december		<u>52.965</u>	<u>52.965</u>
<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>			
Saldo pr. 1. januar		41.106.713	44.206.713
Årets op- eller nedskrivning		0	-3.100.000
Saldo pr. 31. december		<u>41.106.713</u>	<u>41.106.713</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>			
Saldo pr. 1. januar		9.733.741	9.576.172
Kursreguleringsfond		0	611.495
Overført til reserve værdiforringelse ejendom		- 331.842	- 658.865
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering		52.462	204.939
Saldo pr. 31. december		<u>9.454.361</u>	<u>9.733.741</u>
<b>Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.</b>			
Saldo pr. 1. januar		658.865	0
Overført fra overført resultat m.v.		331.842	658.865
Saldo pr. 31. december		<u>990.707</u>	<u>658.865</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>51.604.746</u>	<u>51.552.284</u>

Noter til balance pr. 31. december 2012**Note 20. Prioritetsgæld**

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	<b>Nordea</b>	<b>Nordea</b>	<b>I alt</b>
	<b>705.094</b>	<b>705.094</b>	
Restløbetid år	28	28	
Renter og bidrag	351.782	550.705	<u>902.487</u>
Betalt afdrag i året	219.440	0	<u>219.440</u>
Nominel restgæld	9.528.607	15.120.000	<u>24.648.607</u>
Obligationsrestgæld	9.740.726	15.469.995	<u>25.210.721</u>
Kurs	100,00	100,00	
Kursværdi	9.740.726	15.469.995	<u>25.210.721</u>
Næste års afdrag	226.529	0	<u>226.529</u>
	---o0o---		
Renter og bidrag i alt			<u>902.487</u>
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld			<u>902.487</u>
Betalt afdrag i alt			219.440
Nominel restgæld i alt			24.648.607
Kursværdi i alt			25.210.721
Næste års afdrag i alt			226.529

**Noter til balance pr. 31. december 2012**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	kr.	kr.
<b><u>Nordea 705094</u></b>		
Nordea kredit, oprindelig kr. 10.148.000, rentetilpasningslån. Inkonvertibelt. Effektiv rentesats 3,1892 pct. p.a. Lånet rentetilpasses hvert 5. år, næste gang 1. januar 2015.		
<b><u>Nordea 705094</u></b>		
Nordea Kredit, oprindelig kr. 15.120.000, afdragsfrit rentetilpasningslån. Inkonvertibelt. Effektiv rentesats 3,1922 pct. p.a. Lånet rentetilpasses hvert 5. år, næste gang 1. januar 2015.		
<b><u>Note 21. Varmeregnskab</u></b>		
Indbetalt aconto	424.120	400.110
Fjernvarmeomkostning	<u>439.716</u>	<u>348.199</u>
Varmeregnskab i alt	<u><b>15.596</b></u>	<u><b>-51.911</b></u>
<b><u>Note 22. Øvrig gæld</u></b>		
Aabo net mellemregning	127.675	112.730
Skyldige omkostninger:		
V B Service	7.909	
Guldager	4.988	
Revision og optryk	<u>32.875</u>	56.314
Skyldig A-skat m.v.	<u>4.524</u>	<u>79.476</u>
	<u><b>177.971</b></u>	<u><b>248.520</b></u>

**Note 23. Gældsforpligtelser**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 24.422.078 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 20.

Foreningen har pr. 31. december 2012 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

## Noter til balance pr. 31. december 2012

### Note 24. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.270.000, til sikkerhed for kassekredit.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Ifølge kassekreditkontrakten hæfter andelshaverne personligt og solidarisk for kassekredit i pengeinstitut med kreditmaksimum kr. 1.600.000

Afgivne garantier: Der er ikke stillet garanti for andelshaveres banklån, ligesom foreningen i øvrigt ikke har påtaget sig kautions- garanti- eller andre forpligtelser.

Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået fra og med den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde sidste ledige lejlighed eller erhvervslejemål. Der er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Det er afhændet 2 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 0 lejligheder og 1 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

I henhold til vedtægternes § 31. stk. 5 oplyses, at forsikringssummen for den tegnede bestyrelsesansvarsforsikring udgør kr. 100.000 pr. krav og maksimalt kr. 500.000 pr. forsikringsår.

Øvrige noter pr. 31. december 2012

**Note 25. Nøgletal**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Aabo 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 foreningens oplysninger følgende:

<b>Boligtype</b>	<b>Antal</b>	<b>Areal (kvm)</b>
Andelsboliger	64	5.048
Erhvervslejemål	1	77
Foreningens kontor	1	34
	<b>66</b>	<b>5.159</b>

**Beregnete nøgletal for foreningen**

1. Værdiopgørelser pr. 31. december:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>
	<b>total</b>	<b>total</b>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	16.088	16.088
Valuarvurdering pr. kvm.	14.693	14.693

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>
	<b>andele</b>	<b>andele</b>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	16.442	16.442
Valuarvurdering pr. kvm.	15.016	15.016

Foreslået andelsværdi	9.915	9.915
Reserver uden for andelsværdi	196	131
Andel i foreningens nettogæld m.v.	4.904	4.970
	<b>15.016</b>	<b>15.016</b>

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	442	433
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm.	612	599

Øvrige noter pr. 31. december 2012

	<u>2012 i pct.</u>	<u>2011 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	18	8
Øvrige omkostninger	38	42
Finansielle poster netto	35	41
Afdrag	<u>9</u>	<u>9</u>
<b>Udgifter m.v.</b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>100</u></b>
<b>Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter</b>	<b><u>94</u></b>	<b><u>98</u></b>

Note 26. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b (ejendommen indregnet til valuarvurdering), samt vedtægterne.

Egenkapital pr. 31. december 2012		51.604.746
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-990.707</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		50.614.039
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	24.648.607	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-25.210.721</u>	<u>-562.114</u>
		<b><u>50.051.925</u></b>
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>50.051.925</u>	<b>945,00</b>
	52.965	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27. marts 2012)		<b>945,00</b>



Øvrige noter pr. 31. december 2012

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

<u>Antal andele</u>	<u>Indskud pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Indskud i alt (kr.)</u>	<u>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</u>
3	600	1.800	567.000	1.701.000
20	660	13.200	623.700	12.474.000
6	675	4.050	637.875	3.827.250
5	690	3.450	652.050	3.260.250
4	750	3.000	708.750	2.835.000
4	780	3.120	737.100	2.948.400
3	790	2.370	746.550	2.239.650
5	800	4.000	756.000	3.780.000
5	1.010	5.050	954.450	4.772.250
1	1.250	1.250	1.181.250	1.181.250
1	1.320	1.320	1.247.400	1.247.400
1	1.425	1.425	1.346.625	1.346.625
2	1.465	2.930	1.384.425	2.768.850
4	1.500	6.000	1.417.500	5.670.000
<b>64</b>		<b>52.965</b>		<b>50.051.925</b>

Bestyrelsen gør opmærksom på, at prisforslaget er baseret på en valuarvurdering af foreningens ejendom af 12. december 2012. En valuarvurdering er gældende i maks. 18 måneder.

Valuarvurderingen udgør kr. 75.800.000, og den senest kendte offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 83.000.000. De maksimale andelsværdier kan i henhold til andelsboligforeningslovens § 5 stk. 2 litra c (offentlig ejendomsvurdering) beregnes til kr. 50.051.925 + kr. 7.200.000 = kr. 57.251.925, eller pr. indskudskrone kr. 57.251.925 / 52.965 = (afrundet) kr. 1.081.

### Øvrige noter pr. 31. december 2012

#### Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 945,00 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i valuarvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 758.000, kr. 2.274.000, kr. 3.790.000. Beløbene svarer til en ændring af vurderingen med henholdvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er valuarvurdering på kr. 75.800.000.

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Ændring i ejen- domsvurdering</u>	<u>Nye andelsvær- dier i alt</u>	<u>Værdi pr. indskudskrone</u>	<u>Ændring i andelskrone</u>
	<u>pct.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>pct.</u>
-3.790.000	-5%	46.261.925	873,44	-7,57%
-2.274.000	-3%	47.777.925	902,07	-4,54%
-758.000	-1%	49.293.925	930,69	-1,51%
0	0	50.051.925	945,00	0,00%
758.000	1%	50.809.925	959,31	+1,51%
2.274.000	3%	52.325.925	987,93	+4,54%
3.790.000	5%	53.841.925	1.016,56	+7,57%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 990.707 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0, i alt kr. 990.707.

**Likviditetsoversigt pr. 31. december 2012**

		<u>31/12 2012</u>
		kr.
<b>Disponible beløb:</b>		
Restancer, andelshavere	4.500	
Beboerkonto, indflyttere	5.900	
Varmeregnskab	15.600	
Andre tilgodehavender	240.900	
Forudbetalte omkostninger	31.900	
Kassekredit maksimum	1.600.000	
Likvide beholdninger	<u>1.026.800</u>	2.925.600
<b>Diverse gældsposter:</b>		
Forudbetalt løbende boligafgift	4.000	
Beboerkonto, fraflyttere	670.300	
Varmedeposita	8.000	
Øvrig gæld	<u>178.000</u>	<u>860.300</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2012</b>		<b><u><u>2.065.300</u></u></b>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2012		2.232.100
Formue tilgang i årets løb:		
Forøgelse af deposita		<u>200</u>
		2.232.300
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser		<u>167.000</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2012</b>		<b><u><u>2.065.300</u></u></b>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2012 er indeholdt kassekreditens maksimum kr. 1.600.000.

**Budget for året 2013 med sammenligningstal**

	<b>Budget 2013 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2012</b>	<b>Budget 2012 (ej revideret)</b>
<b><u>Indtægter:</u></b>			
Boligafgift - medlemmer	2.246.000	2.231.426	2.202.000
Løjeindtægter, erhvervslejemål	48.000	47.147	47.000
Arbejdsweekend	3.000	5.644	0
Antenneregnskab	0	2.796	0
Vurderingsgebyr	0	9.600	0
Indtægtsført skyldig A-skat tidligere år	0	79.476	0
Indtægt vedr. husdyr, medlemmer	1.000	840	0
Andre indtægter	0	798	1.000
	<b><u>2.298.000</u></b>	<b><u>2.377.727</u></b>	<b><u>2.250.000</u></b>
<b><u>Omkostninger:</u></b>			
Ejendomsskatter	270.000	256.786	261.000
Forsikringer	69.000	66.760	73.000
Vandafgift	145.000	179.724	80.000
Elforbrug fællesarealer	25.000	10.231	50.000
Vicevært	35.000	33.165	35.000
Trappevask	62.000	61.570	62.000
Snerydning	10.000	4.466	10.000
Kørsel affald	5.000	16.005	5.000
Anden renholdelse	5.000	33.064	5.000
Vedligeholdelse, løbende	250.000	462.692	275.000
Administrationshonorar	144.000	139.710	141.000
Revision	30.000	29.125	29.000
Varmeregnskabshonorar	35.000	33.690	40.000
Gebyrer m.v.	9.000	8.996	9.000
Bestyrelseshonorar	22.000	22.000	22.000
Kontorholdsgodtgørelse	9.000	6.900	8.000
Valuarvurdering af ejendommen til handelsværdi	15.000	15.000	15.000
Kontorartikler	5.000	4.584	5.000
Blomster og gaver	2.000	1.713	2.000
Møder og generalforsamling	7.000	1.533	7.000
Telefongodtgørelse	12.000	0	0
Telefon	5.000	16.485	30.000
ABF kontingent	12.000	11.608	12.000
Tilskud til kurser og fester	2.000	1.687	2.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	2.000	1.436	2.000
Andre udgifter	5.000	4.450	5.000
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>	<b><u>1.192.000</u></b>	<b><u>1.423.380</u></b>	<b><u>1.185.000</u></b>

**Budget for året 2013 med sammenligningstal**

	<b>Budget 2013 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2012</b>	<b>Budget 2012 (ej revideret)</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>1.106.000</b>	<b>954.347</b>	<b>1.065.000</b>
<b><u>Finansielle poster:</u></b>			
Renteindtægter bank	0	671	4.000
Prioritetsrenter og bidrag	-894.000	-902.487	-902.000
Andre renter	0	-69	0
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>	<b>894.000</b>	<b>901.885</b>	<b>898.000</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>212.000</b>	<b>52.462</b>	<b>167.000</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>212.000</b>	<b>52.462</b>	<b>167.000</b>
<b><u>Forslag til resultatdisponering:</u></b>			
Overført til næste år	212.000	52.462	167.000
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>212.000</b>	<b>52.462</b>	<b>167.000</b>
<b>Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:</b>			
Overført til næste år	212.000	52.462	167.000
Betalte prioritetsafdrag	-227.000	-219.440	-219.000
<b>Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser</b>	<b>-15.000</b>	<b>-166.978</b>	<b>-52.000</b>

**Budget for året 2013 med sammenligningstal**

**LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET**

**Likviditetsoversigt for året 2013**

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2013	2.065.300
Årets budgetterede resultat 2013 efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>-15.000</u>
<b>Likviditetsoverskud pr. 31. december 2013</b>	<b><u><u>2.050.300</u></u></b>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2013 er indeholdt kassekreditens maksimum kr. 1.600.000.

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2013 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.