



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

A/B ARRESØPARKEN

ÅRSRAPPORT

2012

8. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den / 2013

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-17
Andelskroneberegning.....	17
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december	18-19

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Arresøparken Troldebakken 1 - 44 3300 Frederiksværk Ejendom: Matr.nr. Vinderød by, Vinderød 6 BT CVR-nr.: 29 36 17 54 Stiftet: 1. november 2004 Hjemsted: Frederiksværk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Arne Thøgersen, formand Thorkil Olsen, næstformand Anny L. Pedersen, kasserer Kirsten Olsen, sekretær Leif Niemann
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Gert Larsen
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2012 for A/B Arresøparken.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 4. marts 2013

Bestyrelse:

Arne Thøgersen
Formand

Thorkil Olsen
Næstformand

Anny L. Pedersen
Kasserer

Kirsten Olsen
Sekretær

Leif Niemann

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til andelshaverne i A/B Arresøparken

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Arresøparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Revisionen har ikke omfattet den supplerende beretning på side 19, og budgettallene i resultatopgørelsen.

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 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 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 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 4. marts 2013

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 Arresøparken 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:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelslejligheder.....	28	3.157,00
	28	3.157,00
Grundareal i m ²		12.163,00
Nøgletal	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	21.223	21.223
Anskaffelsessum (kostpris).....	16.216	16.216
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	14.795	
Foreslået andelsværdi.....	5.684	
		kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		875
Omkostninger m.v. i %		
Øvrige omkostninger		28%
Finansielle poster, netto.....		65%
Afdrag.....		7%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		81%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2012	2011	2010	2009	2008
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2008 = index 100).....	121	118	116	110	100
Andelskrone.....	1,665	1,910	2,084	2,672	2,707
Vedtaget på generalforsamlingen.....		1,910	2,084	2,672	2,707

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Troldebakken 1 - 44, 3300 Frederiksværk.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af indtægt på refusion af ejendomsskat fra tidligere år med tkr. 593 og låneomkostninger i forbindelse med låneomlægning for tkr. 105.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Arresøparken for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A samt 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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i balancen under "Andre reserver" og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen. Præsentationen af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i Årsregnskabsloven.

Endvidere er formålet at give oplysninger om andelenes værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 og § 6, stk. 5.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

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.

Ikke indbetalt boligafgift samt forudmodtaget boligafgift er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer 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. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 opskrivningsshenlæggelse. 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 opskrivningsshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Småanskaffelser med en kostpris på under 12,3 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat og ændringer i dagsværdien af finansielle instrumenter (renteswap).

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Afledte finansielle instrumenter (renteswap)

Renteswaps indregnes første gang i balancen til kostpris og værdiansættes efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Positive og negative dagsværdier af renteswaps indgår i langfristede forpligtelser, idet de kan henføres til foreningens prioritetsgæld.

Ændring i dagsværdien af renteswaps, der anvendes til rentesikring (afdækning) af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen under "Overført resultat".

Andelskroneopgørelse

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Regnskab 2012 kr.	Regnskab 2011 tkr.	(ej revideret) Budget 2012 tkr.
Andelsboligafgift.....		2.763.600	2.701	2.764
Andre indtægter.....	1	608.194	11	12
Indbetalt til fremtidig vedligeholdelse.....		41.328	41	41
INDTÆGTER I ALT.....		3.413.122	2.753	2.817
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-153.788	-224	-237
Forbrugsafgifter.....	3	-121.856	-118	-121
Renholdelse/gårdmandsløn.....	4	-24.748	-18	-16
Reparationer og vedligeholdelse.....	5	-2.886	-5	-2
Foreningsomkostninger.....	6	-328.956	-40	-45
Henlagt til fremtidig vedligeholdelse.....	12	-441.328	-41	-41
OMKOSTNINGER I ALT.....		1.073.562	446	462
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		2.339.560	2.307	2.355
Prioritetsrenter.....	13	-2.016.417	-2.033	-2.025
Andre finansielle indtægter.....	7	201.375	4	4
Andre finansielle omkostninger.....	8	-699.884	0	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-2.514.926	-2.029	-2.021
ÅRETS RESULTAT.....		-175.366	278	334
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		264.463	256	265
Anvendt af tidligere års overskud.....		-439.829	22	69
I ALT.....		-175.366	278	334

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Grunde og bygninger.....	9	67.000.000	67.000
Materielle anlægsaktiver.....		67.000.000	67.000
ANLÆGSAKTIVER.....		67.000.000	67.000
Andre tilgodehavender.....		395.900	0
Tilgodehavender.....		395.900	0
Bankindeståender.....	10	10.641.509	177
Likvide beholdninger.....		10.641.509	177
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		11.037.409	177
AKTIVER.....		78.037.409	67.177

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Andelskapital.....		10.780.000	10.780
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		15.807.291	15.807
Overført resultat.....		-6.294.377	-3.162
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	11	20.292.914	23.425
Hensat til fremtidig vedligeholdelse.....	12	431.151	231
EGENKAPITAL.....		20.724.065	23.656
Prioritetsgæld.....	13	46.904.802	43.477
Langfristede gældsforpligtelser.....		46.904.802	43.477
Prioritetsgæld, indfriet 2. januar 2013.....		8.524.865	0
Periodiseret renteswap.....		581.942	0
Gæld til pengeinstitutter.....		1.119.647	0
Skyldige omkostninger.....	14	178.913	42
Mellemregning andelshavere.....		3.175	2
Kortfristede gældsforpligtelser.....		10.408.542	44
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		57.313.344	43.521
PASSIVER.....		78.037.409	67.177
 Andelskroneberegning	 15		

NOTER

	2012 kr.	2011 tkr.	Note
Andre indtægter			1
Lejeindtægt, gæsteværelser/fælleshus.....	8.900	6	
Ventelistegebyrer.....	400	1	
Diverse indtægter.....	6.150	4	
Refunderet ejendomsskat vedrørende tidligere år.....	592.744	0	
	608.194	11	
Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat.....	129.839	202	
Bygningsforsikring.....	20.780	20	
Bestyrelsesansvar, ABF.....	2.115	1	
Arbejdsskadeforsikring.....	1.054	1	
	153.788	224	
Forbrugsafgifter			3
Renovation.....	104.798	96	
Vandafgift.....	1.977	3	
Elektricitet.....	8.019	8	
Fjernvarme.....	7.062	11	
	121.856	118	
Renholdelse/gårdmandsløn			4
Snerydning.....	24.594	17	
Rengøringsartikler.....	154	1	
	24.748	18	
Reparationer og vedligeholdelse			5
Grønne arealer.....	945	1	
Græsslåmaskine m.v.....	0	4	
Rep. og vedligeholdelse boliger.....	216.393	25	
Varmeeftersyn/driftsplan.....	24.763	0	
Diverse.....	1.941	0	
Reparation og vedligehold dækket af hensættelser.....	-241.156	-25	
	2.886	5	

NOTER

	2012 kr.	2011 tkr.	Note
Foreningsomkostninger			6
Economic/PBS.....	5.031	5	
Revision.....	20.125	18	
Kontingent, ABF.....	5.352	5	
Rafn & Søn.....	286.072	0	
Porto/forsend./kopier/blanketter.....	398	4	
Kurser/kørsel.....	2.253	1	
Repræsentation.....	2.776	3	
Kontorartikler.....	5.044	2	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	1.905	2	
	328.956	40	
 Andre finansielle indtægter			 7
Renteindtægter, bank.....	3.719	4	
Rentegodtgørelse ejendomsskat.....	197.656	0	
	201.375	4	
 Andre finansielle omkostninger			 8
Renteomkostninger, bank.....	1.589	0	
Kurtage og gebyrer.....	57.304	0	
Kurstab.....	19.769	0	
Stiftelsesprovision.....	25.000	0	
Kurstab samt tinglysningsafgift.....	596.222	0	
	699.884	0	
 Grunde og bygninger			 9
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2012.....		51.192.709	
Tilgang.....		0	
Afgang.....		0	
Kostpris 31. december 2012.....		51.192.709	
 Opskrivninger 1. januar 2012.....		15.807.291	
Årets opskrivninger.....		0	
Opskrivninger 31. december 2012.....		15.807.291	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012.....		67.000.000	

NOTER

			2012 kr.	2011 tkr.	Note
Bankindeståender					
					10
Nykredit 8117 3105789 - udbetalingskonto.....			1.343.749	0	
Nykredit 8117 3105797 - udbetalingskonto.....			7.939.537	0	
Nykredit 8117 1395852			52.588	15	
Nykredit 8117 2690580			1.305.635	162	
			10.641.509	177	
 Egenkapital					
					11
	Andelskapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	I alt	
Egenkapital 1. januar 2012.....	10.780.000	15.807.291	-3.161.580	23.425.711	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-439.829	-439.829	
Afdrag prioritetsgæld.....			264.463	264.463	
Værdiregulering renteswap.....			-2.957.431	-2.957.431	
Egenkapital 31. december 2012.....	10.780.000	15.807.291	-6.294.377	20.292.914	
			2012 kr.	2011 tkr.	
Hensat til fremtidig vedligeholdelse					
					12
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, primo.....			230.979	215	
Hensat til fremtidig vedligeholdelse.....			441.328	41	
			672.307	256	
Anvendt vedligeholdelse			-241.156	-25	
			-241.156	-25	
Hensat til fremtidig vedligeholdelse i alt.....			431.151	231	

NOTER

Note

Prioritetsgæld

13

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
DLR Kredit	13.470.000	8.197.905	264.463	317.168	0	0
Nykredit, var. rt....	4.994.000	0	0	0	4.994.000	4.993.501
Nykredit, var. rt....	26.392.000	0	0	0	26.392.000	26.373.526
Nykredit, var. rt....	7.951.000	0	0	0	7.951.000	7.950.205
Nykredit, var. rt....	27.027.000	27.027.000	0	528.135	0	0
Nykredit, var. rt....	3.642.000	3.642.000	0	71.168	0	0
Renteswap.....	0	4.610.371	0	518.005	7.567.802	7.567.802
		43.477.276	264.463	1.434.476	46.904.802	46.885.034

Lån nr. 1 er et rentetilpasningslån med en aktuel rente på 3,096 %. Lånet er indfriet pr. 2. januar 2013 og er derfor medtaget som kortfristet gæld i balancen.

Lån nr. 2 er et variabelt lån med en restløbetid på 30 år med en aktuel rente på 0,7158 %. Lånet rentetilpasses næste gang 31. december 2015.

Lån nr. 3 er et variabelt lån med en restløbetid på 30 år med en aktuel rente på 0,3204 %. Lånet rentetilpasses næste gang 31. december 2014.

Lån nr. 4 er et variabelt lån med en restløbetid på 30 år med en aktuel rente på 0,7158 %. Lånet rentetilpasses næste gang 31. december 2015.

Lån nr. 5 og 6 er indfriet pr. 31. december 2012.

Der er til de variable lån fra Nykredit tilknyttet en renteswapaftale med en fast rente, som løber frem til 30. december 2022. Renten udgør 4,42 % frem til 31. december 2016 og herefter 3,02 % frem til 31. december 2022.

	2012 kr.	2011 tkr.
Skyldige omkostninger		
BDO.....	20.125	18
Nykredit.....	134.194	0
Snerydning.....	24.594	0
Renovation.....	0	24
	178.913	42

14

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

15

I henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 20.292.914.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 9).....	51.192.709
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	0
3. Kontant ejendomsværdi.....	67.000.000

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter **kontantejendomsværdien 1. oktober 2012** kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2012.....		20.292.914
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2012.....	67.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>67.000.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	46.885.034	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>46.904.802</u>	19.768
Fratrukket Belvedere til kostpris.....		-2.368.200
Foreningens formue pr. 31. december 2012.....		17.944.482

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{17.944.482 \times \text{andelsindskud}}{10.780.000}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 1,665. Andelsindskuddet udgør kr. 2.673,61 pr. m².

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 1,665, svarende til kr. 5.706,17 pr. m². eller 640.924 kr. pr. bolig.

	Budget 2013	Regnskab 2012
Andelsboligafgift eksklusiv. vedligehold	2.637.600	2.763.600
Lejeindtægt gæsteværelser/Fælleshus	9.000	8.900
Ventelistegebyrer	200	400
Vedligehold	84.000	41.328
Hævet på deponering	90.000	0
Indtægter i alt	2.820.800	2.814.228
Prioritetsrenter	-2.120.000	-2.016.417
Ejendomsskat	-139.000	-210.511
Rottebekæmpelse	-1.050	-2.297
Renovation	-106.000	-102.501
Forsikringer	-25.000	-23.949
Snerydning	-25.000	-24.748
Skatter og afgifter	-23.200	-17.058
<i>Vand</i>	-3.000	-1.977
<i>Elektricitet</i>	-9.000	-8.019
<i>Fjernvarme</i>	-11.200	-7.062
Drift Fælleshus	-4.000	-1.941
Foreningsomkostninger	-55.000	-36.734
<i>Revision</i>	-20.000	-20.125
<i>Economic/PBS</i>	-6.000	-5.031
<i>Internet, telefon og kontorhold</i>	-10.500	-5.044
<i>Opmærksomhed</i>	-6.000	-2.776
<i>Møder/generalforsamling</i>	-3.000	-1.906
<i>Kurser/befordringsgodtgørelse</i>	-5.000	-2.253
<i>Gebyrer ved salg af andelsbolig</i>	3.000	6.150
<i>Diverse</i>	-2.000	-398
<i>Kontingent ABF</i>	-5.500	-5.352
Grønne arealer+græsslåmaskine	-2.000	-945
Henlagt fremtidig vedligehold	-84.000	-441.328
Anskaffelser	-74.000	0
Renteindtægter bank	3.500	3.719
Finansielle omkostninger	0	-699.884
Tilbagebetalt ejendomsskat	0	585.000
<i>Ejendomsskat retur</i>	0	673.416
<i>Honorar Rafn&Søn</i>	0	-286.072
<i>Renteindtægt ejendomsskat</i>	0	197.656
Udgifter i alt	-2.654.750	-2.989.594
Periodens resultat	166.050	-175.366
Afdrag prioritetsgæld	-250.000	-264.463
Periodens nettoresultat	-83.950	-439.829
Oversigt over Vedligeholdskontoen		
Henlagt årets start	431.000	230.979
Henlagt i løbet af perioden	84.000	441.328
Diverse reparationer	-211.800	-241.156
Henlagt årets slut	303.200	431.151



Budget 2013

Specifikation af anskaffelser og bygningsvedligehold

Anskaffelser

Rider og Skur	27.000,00 kr.
Indretning Fælleshus	20.000,00 kr.
Opvaskemaskine	7000,00 kr.
Hjertestarter	20.000,00 kr.
I alt anskaffelser	74.000,00 kr.

Bygningsvedligehold

Eftersyn og reparation af tage	61.000,00 kr.
Reparation af fuger	14.800,00 kr.
Reparation af tagrender	15.000,00 kr.
Rensning af kloak	11.000,00 kr.
Reparation af sålbænke	30.000,00 kr.
Installation af cirkulationspumper	70.000,00 kr.
Diverse	10.000,00 kr.
I alt vedligehold	211.800,00 kr.