



ARKIV

BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

**Andelsboligforeningen
Maltagade 15-19, Parmagade 46-52,
Siciliensgade 2-4
2300 København S**

CVR-nr. 25 38 40 67

Årsrapport for 2013

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB



BEIERHOLM - medlem af HLB International
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

København
Gribskovvej 2
2100 København Ø

Tel. 39 16 76 00
www.beierholm.dk
CVR-nr 32 89 54 68

Foreningsoplysninger mv.	3
Regnskabspåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5 - 6
Bestyrelsens beretning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter	14 - 28

Foreningen

AB Maltagade 15-19, Parmagade 46-52, Siciliensgade 2-4
2300 København S
CVR-nr. 25 38 40 67

Administrator

Sven Westergaard Ejendomsadministration A/S
Vesterbrogade 24 B
1264 København K

Bestyrelse

Oscar William Gunner, formand
Dennis Roi Hansen, næstformand
Lars Yndal Sørensen
Peter Lyderik
Gitte Fog Nielsen

Revision

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nykredit Bank

Vi aflægger hermed andelsboligforeningens årsrapport for 2013.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at bestyrelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

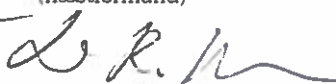
København, den 21. februar 2014

Bestyrelsen

Oscar William Gunner
(formand)



Dennis Roi Hansen
(næstformand)



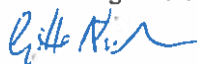
Lars Yndal Sørensen



Peter Lyderik



Gitte Fog Nielsen

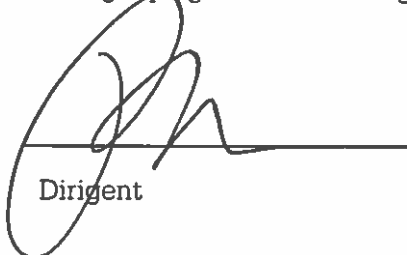


Administrator

Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1064 København K

Sven Westergaards, Ejendomsadministration A/S
Tlf. 33 15 78 44

Vedtaget på generalforsamling den 11/3 2014



Dirigent

Til andelshaverne i andelsboligforeningen AB Maltagade 15-19, Parmagade 46-52, Siciliensgade 2-4

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Maltagade 15-19, Parmagade 46-52, Siciliensgade 2-4 for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.13 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 – 31.12.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

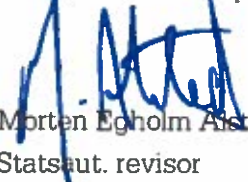
UDTALELSE OM BESTYRELSESBERETNINGEN

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

København, den 21. februar 2014

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Morten Egholm Aasted
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive andelsboligforeningen Maltagade 15-19, Parmagade 46-52, Siciliensgade 2-4.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Foreningens ejendom er valuarvurderet. Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,23%.

En ændring i anvendt afkastsats vil have væsentlig effekt på valuarvurderingen, hvilket vil betyde en væsentlig reduktion af andelsværdien. Det skal i den forbindelse bemærkes, at valuarvurderingen falder med ca. DKK 6,4 mio. for hver 0,25 procent point afkastsatsen stiger.

Andelsboligforeningens værdiansættelse af andelskronen er påvirket af en forsigtig vurdering omkring andelskronenværdien, herunder en vurdering af udgifter til større vedligeholdelses- og renoveringsopgaver vedrørende ejendommen, værdiforringelse, renteusikkerhed samt en løbende usikkerhed omkring kursen på prioritetsgæld.

I foreliggende årsregnskab er der foretaget en reservation på DKK 5.500.000 til imødegåelse af ovennævnte mv. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen.

Der er i årsregnskabet og ved opgørelse af foreningens andelskronenværdi ikke taget hensyn til ophørsbeskatning i det tilfælde, at foreningens skattepligtige aktiviteter ophører eller såfremt foreningen sælger ejendommen som helhed. Den udskudte skatteforpligtelse ved ophørsbeskatning udgør ca. t.DKK 2.000. Bestyrelsen har valgt ikke at indregne denne skatteforpligtelse, da foreningen ikke vil ophøre med de skattepligtige aktiviteter og ej heller sælge ejendommen. I modsat fald realiseres skatteforpligtelsen, hvilket vil medføre en udgift på ca. t.DKK 2.000. Den udskudte skatteforpligtelse er vist som en eventualforpligtelse, jf. note 16.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2013 er forbedret i forhold til 2012. Dette skyldes primært mindre udgifter til finansiering.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.13
- et rentetilpasningslån oprindeligt t.DKK 5.423. Lånet rentetilpasses næste gang 01.04.21.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Årsrapporten for andelsboligforeningen Maltagade 15-19, Parmagade 46-52, Siciliensgade 2-4 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

GENERELT

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er følgende:

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgifter/lejeindtægter

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indgår renteindtægter og renteomkostninger, lånoptagelsesomkostninger samt renter vedrørende ombygningslån.

Skat af årets resultat

Årets skat udgør årets aktuelle skat. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Driftsmidler og inventar over DKK 12.300 med levetid på over 3 år aktiveres og afskrives lineært over 5 år.

Ejendommen måles til dagsværdi på grundlag af valuarvurdering, idet denne er en anvendelig indikator for dagsværdi

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

Andelskroneværdi (egenkapital uden tillæg af andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter gældende regler for Lov om Andelsboligforeninger. Andelskroneværdien er opgjort uden tillæg af andre reserver.

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeningers § 5, stk. 2 b, Valuarvurdering (handelsværdi).

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud)
- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering
- Reguleringer vedrørende hensættelser til udskudt skat og andre reserver
- Kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld
- Værdireguleringer vedrørende renteswaps
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital i alt

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver

Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Udskudt skat er beregnet i henhold til ejendomsavancebeskatningsloven. Den udskudte skat er beregnet med den for året gældende skatteprocent og er beløbsmæssigt oplyst som eventualforpligtelse.

Ved beregning af udskudt skat anvendes beregningspraksis i Landsretsdom af 22. maj 2008.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

Resultatopgørelse

Note		2013 DKK	2012 DKK
	Boligafgifter, beboelse	3.016.200	2.989.847
	Lejeindtægter, beboelse	131.292	172.287
	Indtægter i alt	3.147.492	3.162.134
1	Reparation og vedligeholdelse	417.486	525.323
2	Skatter, afgifter og forsikringer mv.	681.098	601.684
3	Ejendomsomkostninger	292.316	257.760
4	Foreningsomkostninger	357.469	268.230
	Omkostninger i alt	1.748.369	1.652.997
	Resultat før afskrivninger og renter mv.	1.399.123	1.509.137
5	Afskrivning, driftsmidler	17.343	12.411
	Afskrivninger i alt	17.343	12.411
	Resultat før renter mv.	1.381.780	1.496.726
6	Finansiering, netto	916.284	1.951.348
	Resultat før skat	465.496	-454.622
7	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	465.496	-454.622
	Afdrag på lån:		
	Gæld til realkreditinstitutter	96.816	16.073.393
	Gæld til realkreditinstitutter	319.386	-16.630.398
6	Samlet afdrag på prioritetsgæld mv.	416.202	-557.005

AKTIVER		31.12.13	31.12.12
Note		DKK	DKK
	Matr. nr. 3590, Sundbyøster:		
8	Valuarvurdering	89.000.000	89.000.000
5	Driftsmidler	124.059	68.839
	Materielle anlægsaktiver i alt	89.124.059	89.068.839
	Anlægsaktiver i alt	89.124.059	89.068.839
	Tilgodehavender beboere	7.515	8.906
9	Andre tilgodehavender	140.402	142.697
	Periodeafgrænsningsposter	57.540	75.448
	Tilgodehavender i alt	205.457	227.051
6	Bankindeståender mv.	1.670.577	1.735.730
	Likvide beholdninger i alt	1.670.577	1.735.730
	Omsætningsaktiver i alt	1.876.034	1.962.781
	Aktiver i alt	91.000.093	91.031.620

PASSIVER		31.12.13	31.12.12
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	2.491.350	2.446.000
	Opskrivningshenslæggelse	66.900.625	66.900.625
	Overført resultat	-6.555.931	-7.780.805
10, 14	Andelskroneværdi (egenkapital uden reserve)	62.836.044	61.565.820
11	Andre reserver	5.500.000	5.117.920
	Andre reserver i alt	5.500.000	5.117.920
	Egenkapital i alt	68.336.044	66.683.740
	Hensættelse udskudt skat	0	0
14	Indvendig vedligeholdelse	95.304	162.822
	Hensatte forpligtelser i alt	95.304	162.822
6	Gæld til realkreditinstitutter	21.680.323	22.623.466
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	21.680.323	22.623.466
6	Gæld til realkreditinstitutter	428.000	415.000
12	Leverandører af varer og tjenesteydelser	246.095	307.497
13	Anden gæld	190.534	814.088
14	Deposita og forudbetalt husleje	23.793	25.007
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	888.422	1.561.592
	Gældsforpligtelser i alt	22.568.745	24.185.058
	Passiver i alt	91.000.093	91.031.620

14 Fordeling af andelsværdi mv.

15 Nøgletal

16 Eventualforpligtelser mv.

	2013 DKK	2012 DKK
1. Reparation og vedligeholdelse		
Maler	1.665	91.284
Glarmester	1.136	9.022
Porttelefon	24.301	2.346
Murer	0	13.125
Snedker og tømrer	122.441	224.000
Blikkenslager og VVS	89.168	97.590
Elektriker	26.716	12.724
Ventilation	1.500	0
Drift af maskiner	238	3.738
Teknisk rådgivning	48.000	20.000
Låsereparation	27.790	9.234
Værktøj og småanskaffelser	13.941	1.671
Vaskeri, inkl. el og gas	30.475	26.107
	387.371	510.841
Indvendig vedligeholdelse, anvendt	17.125	0
Indvendig vedligeholdelse, hensat	12.990	14.482
I alt	417.486	525.323

2. Skatter, afgifter og forsikringer mv.

El	141.098	114.924
Forsikringer	118.020	111.056
Renovation	187.484	166.716
Forbrugsafgifter, tomgang	10.881	0
Ejendomsskat mv.	223.615	208.988
I alt	681.098	601.684

	2013	2012
	DKK	DKK
3. Ejendomsomkostninger		
Vicevært	262.614	219.720
Lønrefusion	-11.689	0
Viceværtkontor	2.600	0
Gebyr dataløn	3.324	2.696
ATP	4.663	3.995
Abonnementer	12.499	12.481
Rengøringsartikler	2.824	3.141
Skadedyr	375	0
Haveanlæg	8.127	1.691
Kørsel af affald	5.564	13.091
Snerydning	515	915
Øvrige	900	30
I alt	292.316	257.760

4. Foreningsomkostninger

Administration	155.304	150.780
Revision og regnskabsmæssig assistance	31.000	30.500
Advokat	51.250	0
Bankgebyr	12.156	6.892
Kontorartikler, porto mv.	15.114	18.981
Drift EDB	4.212	3.873
WEB adgang	1.500	0
Varmeregnskab	40.574	38.641
Foreningsudgifter	3.607	5.251
Fælleslokaler	559	723
Valuarvurdering	8.000	10.500
Tab på debitorer mv.	0	584
Tab ved salg af tumblere	33.621	0
Repræsentation	573	1.505
Øvrige	-1	0
I alt	357.469	268.230

31.12.13
DKK

5. Driftsmidler

Beløb i DKK

Anskaffessum pr. 01.01.13	160.959
Tilgang	107.434
Afgang	-94.964
Anskaffessum pr. 31.12.13	173.429
Afskrivning pr. 01.01.13	92.120
Afskrivninger afgang	-60.093
Årets afskrivning	17.343
Afskrivning pr. 31.12.13	49.370
Saldo pr. 31.12.13	124.059
Afskrivningssats, lineært	10-20%

6. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld

	Indeståender DKK	Renter DKK
Nykredit Bank 54712041903	1.670.577	4.467
I alt	1.670.577	4.467

6. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld, fortsat

Beløb i DKK	Hovedstol	Rente i %	Rest- løbetid	Afdrag	Restgæld	Kursværdi	Renter
RD Kredit A/S, Flexlån F10	5.423.000	4,3756	27 år 3 mdr	96.816	5.169.213	5.893.393	253.950
RD Kredit A/S, Kontantlån	16.711.000	3,5884	28 år 9 mdr	319.386	16.311.011	16.214.930	666.801
I alt				416.202	21.480.224	22.108.323	920.751
Finansiering, netto							916.284

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

Beløb i DKK	Kursværdi	Langfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	22.108.323	21.680.323	428.000	19.300.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	0
I alt	22.108.323	21.680.323	428.000	19.300.000

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 31.12.13

Foreningen har et rentetilpasningslån oprindeligt i DKK 5.423. Rentetilpasningslånet tilpasses næste gang pr. 01.04.21.

7. Skattepligtig indkomst

Der påhviler ikke foreningen skatter, da foreningen har fremførbare skattemæssige underskud.

Fremførbare underskud efter modregning af årets skattepligtige indkomsts	1.922.289
Årets skattepligtige indkomst udgør	-37.575

	31.12.13 DKK	31.12.12 DKK
8. Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum pr. 01.01.13	22.099.375	21.176.644
Faskineprojekt	0	3.041.735
Tilskud Københavs Energi	0	-2.119.004
Anskaffelsessum pr. 31.12.13	22.099.375	22.099.375
Opskrivning til valuarværdi	66.900.625	66.900.625
Valuarvurdering	89.000.000	89.000.000
Kontant ejendomsvurdering	76.000.000	76.000.000

Ejendommen er valuarvurderet den 6. februar 2014 af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,23 %.

9. Andre tilgodehavender

Forsikringssager	93.140	84.195
Diverse	41.738	0
Antenneregnskab	5.524	58.502
I alt	140.402	142.697

10. Egenkapital

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Egenkapital (andels- kroneværdi)	Andre reserver	Egenkapital i alt
Saldo primo	2.446.000	66.900.625	-7.780.805	61.565.820	5.117.920	66.683.740
Årets resultat			465.496	465.496		465.496
Årets indskud, nye andelshavere	45.350		605.513	650.863		650.863
Regulering opskrivning ejendom		0		0		0
Regulering andre reserver			-382.080	-382.080	382.080	0
Kursregulering gæld til kontantværdi			513.941	513.941		513.941
Andre reguleringer			22.004	22.004		22.004
I alt	2.491.350	66.900.625	-6.555.931	62.836.044	5.500.000	68.336.044

31.12.13

DKK

31.12.12

DKK

11. Andre reserver

Primo	5.117.920	4.233.236
Årets regulering	382.080	884.684
Ultimo	5.500.000	5.117.920
Specifikation af andre reserver:		
Anden reserve, ejendomsvurdering	5.500.000	5.117.920
Ultimo	5.500.000	5.117.920

12. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	31.000	30.500
Advokat	20.000	0
Døre	120.150	224.000
Byggesag	38.500	28.850
Fjernvarme	0	2.844
El og vand	8.430	7.740
Valuar	11.000	10.500
Øvrige	17.015	3.063
I alt	246.095	307.497

	31.12.13 DKK	31.12.12 DKK
13. Anden gæld		
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet a conto varme	559.458	530.338
Afholdte udgifter til opvarmning	-442.408	-454.885
Varmeregnskab i alt	117.050	75.453
Indeværende års vandregnskab:		
Opkrævet a conto varme	-159.783	-129.997
Afholdte udgifter til opvarmning	185.237	179.366
Vandregnskab i alt	25.454	49.369
Anden gæld i øvrigt:		
A-skat mv	2.959	2.275
Mellemregning administrator	18.522	204
Forudbetalt fra beboere	20.626	13.750
Overdragelser	0	668.900
Diverse	5.923	4.137
Anden gæld i øvrigt i alt	48.030	689.266
I alt	190.534	814.088

14. Fordeling af andelskroneværdi m.v.

Nr	Adresse	Andele	Areal		Indskud A	Depositum L	Forudbetalt L	Indv Vedlige L	Egenkapital
			A	L					
1	Maltagade 15	1	31,90		15.950				402.286
2	Maltagade 15	1	55,10		27.550				694.857
3	Maltagade 15	1	90,70		45.350				1.143.803
4	Maltagade 15	1	31,90		15.950				402.286
5	Maltagade 15	1	55,10		27.550				694.857
6	Maltagade 15	1	90,70		45.350				1.143.803
7	Maltagade 15			31,90	0	1.390,00		13.459,21	0
8	Maltagade 15	1	55,10		27.550				694.857
9	Maltagade 15	1	90,70		45.350				1.143.803
10	Maltagade 15	1	31,90		15.950				402.286
11	Maltagade 15	1	55,10		27.550				694.857
12	Maltagade 15	1	90,70		45.350				1.143.803
13	Maltagade 15	1	31,90		15.950				402.286
14	Maltagade 15	1	55,10		27.550				694.857
15	Maltagade 15	1	90,70		45.350				1.143.803
16	Maltagade 17	1	43,30		21.650				546.049
17	Maltagade 17	1	41,80		20.900				527.133
18	Maltagade 17	1	43,30		21.650				546.049
19	Maltagade 17	1	41,80		20.900				527.133
20	Maltagade 17	1	43,30		21.650				546.049
21	Maltagade 17	1	41,80		20.900				527.133
22	Maltagade 17	1	43,30		21.650				546.049
23	Maltagade 17	1	41,80		20.900				527.133
24	Maltagade 17	1	43,30		21.650				546.049
25	Maltagade 17	1	41,80		20.900				527.133
26	Maltagade 19			43,30	0	5.580,42		9.492,03	0
27	Maltagade 19	1	47,40		23.700				597.754

Noter

Nr	Adresse	Andele	Areal		Indskud A	Depositum L	Forudbetalt L	Indv. Vedlige L	Egenkapital
			A	L					
28	Maltagade 19	1	43,30		21.650				546.049
29	Maltagade 19	1	47,40		23.700				597.754
30	Maltagade 19			43,30	0	3.923,91		26.748,87	0
31	Maltagade 19	1	47,40		23.700				597.754
32	Maltagade 19	1	43,30		21.650				546.049
33	Maltagade 19	1	47,40		23.700				597.754
34	Maltagade 19	1	43,30		21.650				546.049
35	Parmagade 46	1	69,10		34.550				871.409
36	Parmagade 46	1	57,80		28.900				728.907
37	Parmagade 46	1	69,10		34.550				871.409
38	Parmagade 46	1	57,80		28.900				728.907
39	Parmagade 46	1	69,10		34.550				871.409
40	Parmagade 46	1	57,80		28.900				728.907
41	Parmagade 46			69,10	0	8.029,08		27.837,23	0
42	Parmagade 46	1	57,80		28.900				728.907
43	Parmagade 46	1	69,10		34.550				871.409
44	Parmagade 46	1	57,80		28.900				728.907
45	Parmagade 48	1	69,10		34.550				871.409
46	Parmagade 48			57,80	0	4.870,00		17.766,80	0
47	Parmagade 48	1	69,10		34.550				871.409
48	Parmagade 48	1	57,80		28.900				728.907
49	Parmagade 48			0,00	0				0
50	Parmagade 48	1	126,90		63.450				1.600.316
51	Parmagade 48	1	69,10		34.550				871.409
52	Parmagade 48	1	57,80		28.900				728.907
53	Parmagade 48	1	69,10		34.550				871.409
54	Parmagade 48	1	57,80		28.900				728.907
55	Parmagade 50	1	69,10		34.550				871.409

Noter

Nr	Adresse	Andele	Areal		Indskud A	Depositum L	Forudbetalt L	Indv Vedlige L	Egenkapital
			A	L					
56	Parmagade 50 St. tv.	1	57,80		28.900				728.907
57	Parmagade 50 1. th.	1	69,10		34.550				871.409
58	Parmagade 50 1 tv.	1	57,80		28.900				728.907
59	Parmagade 50 2. th.	1	69,10		34.550				871.409
60	Parmagade 50 2 tv.	1	57,80		28.900				728.907
61	Parmagade 50 3. th.	1	69,10		34.550				871.409
62	Parmagade 50 3 tv.	1	57,80		28.900				728.907
63	Parmagade 50 4. th.	1	69,10		34.550				871.409
64	Parmagade 52 4 tv.	1	57,80		28.900				728.907
65	Parmagade 52 st. th.	1	65,80		32.900				829.793
66	Parmagade 52 st. tv.	1	60,70		30.350				765.478
67	Parmagade 52 1. th.	1	65,80		32.900				829.793
68	Parmagade 52 1 tv.	1	60,70		30.350				765.478
69	Parmagade 52 2. th.	1	65,80		32.900				829.793
70	Parmagade 52 2 tv.	1	60,70		30.350				765.478
71	Parmagade 52 3. th.	1	65,80		32.900				829.793
72	Parmagade 52 3 tv.	1	60,70		30.350				765.478
73	Parmagade 52 4. th.	1	65,80		32.900				829.793
74	Parmagade 52 4 tv.	1	60,70		30.350				765.478
75	Sicilliensgade 2 st. th.	1	48,30		24.150				609.104
76	Sicilliensgade 2 st. tv.	1	48,30		24.150				609.104
77	Sicilliensgade 2 1. th.	1	48,30		24.150				609.104
78	Sicilliensgade 2 1 tv.	1	48,30		24.150				609.104
79	Sicilliensgade 2 2. th.	1	48,30		24.150				609.104
80	Sicilliensgade 2 2 tv.	1	48,30		24.150				609.104
81	Sicilliensgade 2 3. th.	1	48,30		24.150				609.104
82	Sicilliensgade 2 3 tv.	1	48,30		24.150				609.104

Nr	Adresse	Andele	Areal		Indskud A	Depositum L	Fondbetalt L	Indv. Vedlige L	Egenkapital
			A	L					
83	Sicilliensgade 2 4. th.	1	48,30		24.150				609.104
84	Sicilliensgade 2 4. tv.	1	48,30		24.150				609.104
85	Sicilliensgade 4 st. th.	1	48,30		24.150				609.104
86	Sicilliensgade 4 st. tv.	1	49,50		24.750				624.237
87	Sicilliensgade 4 1. th.	1	48,30		24.150				609.104
88	Sicilliensgade 4 1. tv.	1	49,50		24.750				624.237
89	Sicilliensgade 4 2. th.	1	48,30		24.150				609.104
90	Sicilliensgade 4 2. tv.	1	49,50		24.750				624.237
91	Sicilliensgade 4 3. th.	1	48,30		24.150				609.104
92	Sicilliensgade 4 3. tv.	1	49,50		24.750				624.237
93	Sicilliensgade 4 4. th.	1	48,30		24.150				609.104
94	Sicilliensgade 4 4. tv.	1	49,50		24.750				624.237
		88	4.982,70	245,40	2.491.350	23.793,41	0,00	95.304,14	62.836.044
			5.228,10		23.793,41				

Oprindeligt indskud udgør kr. 500 pr. m²

2012 2013

Andelskroneværdi pr. kvadratmeter

12.610,84 12.585,00

Andelskroneværdi pr. indskudt krone

25,22 25,17

15. Nøgletal

Nøgletallene er udarbejdet på baggrund af den kvadratmeterfordeling, der anvendes ved opgørelsen af foreningens egenkapital og skattepligtige indkomst

Boligtype:	Antal:	Areal (kvm):
Andelsboliger	88	4.983
Boliglejemål	5	245
Erhvervslejemål	0	0
	93	5.228

Beregnete nøgletal for foreningen:	DKK pr. kvm andel	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	15.253	14.537
Valuarvurdering	17.862	17.023
Anskaffelsesværdi (kostpris)	4.435	4.227
Egenkapital - hensættelser:		
Foreslået andelskroneværdi	12.611	
Hensættelser - reserver uden for andelskroneværdi	1.104	
Gæld - omsætningsaktiver	4.153	
Kortfristet gæld - omsætningsaktiver	-198	

Nøgletal resultatopgørelse:	DKK/kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvadratmeter	605
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses kvadratmeter	535
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje kvadratmeter	0

	2013 Procent	2012 Procent
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	96%	95%
Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter:		
Vedligeholdelse udgifter	12%	17%
Øvrige omkostninger	38%	37%
Finansielle poster, netto	26%	64%
Afdrag	24%	-18%
	100%	100%

16. Eventualforpligtelser

Ejerpantebrev

Der er tinglyst pantebrev for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol DKK 5.423.000 og DKK 16.711.000.

Udskudt skat

I henhold til lov om ejendomsavancebeskatning påhviler der foreningen en udskudt skat estimeret til ca. DKK 2.000.000.

Den udskudte skat bliver aktuel ved salg af den sidste lejelejlighed til andelslejlighed, såfremt der i øvrigt ikke er erhvervsmæssige udlejningsindtægter til ikke andelshavere.

Bestyrelsen vil fremover opretholde udlejning til ikke-andelshavere, hvorfor udskudt skat ikke er indregnet, da det betragtes som en eventualforpligtelse.

Garantier

Der er ikke afgivet garanti overfor for andelshavers lån til erhvervelse af andel i foreningen.

17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, §3, (bilag 1), nøgleoplysninger:

	Antal	Antal	BBR areal	BBR areal	BBR areal
	31.12.13	31.12.12	kvadratmeter	kvadratmeter	kvadratmeter
	31.12.13	31.12.12	31.12.13	31.12.12	31.12.11
B1 Andelsboliger	88	87	4.983	4.892	4.777
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejermål	5	6	245	336	451
B4 Erhvervslejermål	0	0	0	0	0
B5 Øvrige lejermål (kælder mv.)	11	11	0	0	0
B6	104	104	5.228	5.228	5.228

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien
Boligernes Areal (BBR)

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligaften
Boligernes Areal (BBR)

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelses år 2000
D2 Ejendommens opførelses år 1934

E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen Nej

E2 Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom ved beregning af andelskroneværdien:
Valuarvurdering

F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:
Valuarvurdering 89.000.000 89.000.000
Ejendommens værdi / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) : 17.023 17.024

F3 Generalforsamlingsbestemte reserver
Andre reserver 5.500.000 5.117.920
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) 1.052 979

F4 Reserver i procent af ejendomsværdi
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) x 100% 6% 6%

P Friværdi
Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser i alt / Regnskabsmæssig værdi 75% 73%

17. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi - fortsat

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

Gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter pr. år	Gns. DKK pr. andelskv. pr. år			
	31.12.13 DKK	31.12.12 DKK	31.12.13 DKK	31.12.12 DKK
Indtægtsart				
H1 Boligafgift	3.016.200	2.989.847	605	611
H2 Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0
H3 Boliglejeindtægter	131.292	172.287	26	35
Andre indtægter	0	0	0	0
Indtægter i alt	3.147.492	3.162.134	632	646

Værdier på balancedagen /andelsboligernes areal på balancedagen (B1)	31.12.13 DKK pr. kvm.	31.12.12 DKK pr. kvm.
K1 Andelsværdi	12.611	12.584
K2 Gæld - omsætningsaktiver	4.153	4.542
K3 Teknisk andelsværdi	16.764	17.127

	2013 DKK pr. kvm.	2012 DKK pr. kvm.	2011 DKK pr. kvm.
J Årets resultat, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	93	-93	45
R Årets afdrag, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	84	-114	72
Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal			
M1 Vedligeholdelse , løbende	74	98	81
M2 Vedligeholdelse , genopretning og renovering	0	0	1.061
M3 Vedligeholdelse i alt	74	98	1.142