

**Andelsboligforeningen Tagensgård I & II**

**Årsrapport for 2012/13**

**35. 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	12-16
NOTER TIL BALANCE	17-23
ØVRIGE NOTER	24-27
LIKVIDITETSOVERSIGT	28-29
BUDGET FOR ÅRET 2013/14	30-32

## Generelle oplysninger

### NAVN

Andelsboligforeningen Tagensgård I & II  
Tagensvej 116 - 126  
2200 København N  
Matrikelnummer: Udenbys Klædebo Kvarter, København 3822 m.fl.  
CVR-nr. 83 85 11 12

### BESTYRELSE

Kirsten Sir Lund (formand)  
Omann Musa Cleary  
Anne E. Nielsen  
Betina Spurr Bechmann Nielsen  
Claus Suldrup Nielsen

### ADMINISTRATOR


Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab  
Åbenrå 31  
1124 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@gib.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den 23/10 2013

Dirigent:

  
\_\_\_\_\_

### Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2012/13 for Andelsboligforeningen Tagensgård I & II.

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. juli 2012 - 30. juni 2013

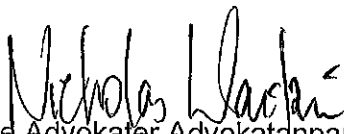
Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. august 2013

**Administrator:**



Grubbe Advokater Advokatpartnerselskab

**Bestyrelse:**



Kirsten Sir Lund  
(formand)

Omann Musa Cleary



Anne E. Nielsen



Betina Spurr Bechmann Nielsen



Claus Suldrup Nielsen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### **Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Tagensgård I & II**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tagensgård I & II for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013, 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. 30. juni 2013 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 20. august 2013

**GLB REVISION**

**Statsautoriserede Revisorer A/S**



Jørgen Nørgensen  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Tagensgård I & II 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 m.v. 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.

## Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

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.

Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

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 nominal 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 24 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 25. 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 2012/13**

	Note	Realiseret 2012/13 kr.	Budget 2012/13 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011/12 kr.
<b>Indtægter:</b>				
Boligafgift	1	5.638.890	5.514.000	5.359.290
Lejeindtægter	2	719.865	706.000	698.689
Vaskeriindtægter		140.754	135.000	137.048
Antenneregnskab	11	4.184	0	3.750
Andre indtægter	3	149.137	109.000	112.056
<b>INDTÆGTER I ALT</b>		<b>6.652.830</b>	<b>6.464.000</b>	<b>6.310.833</b>
<b>Omkostninger:</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	1.328.857	1.225.000	1.209.180
Forbrugsafgifter	5	654.314	694.000	678.588
Renholdelse	6	772.864	912.000	836.380
Vedligeholdelse, løbende	7	1.358.429	1.700.000	2.062.023
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	4.313.258	23.478.000	3.307.424
Administrationsomkostninger	9	554.714	535.000	523.695
Øvrige foreningsomkostninger	10	241.402	238.000	241.933
Antenne	11	0	2.000	0
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>		<b>9.223.838</b>	<b>28.784.000</b>	<b>8.859.223</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>		<b>-2.571.008</b>	<b>-22.320.000</b>	<b>-2.548.390</b>
Finansielle indtægter	12	26.960	0	9.765
Finansielle omkostninger	13	1.901.133	584.000	643.216
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>		<b>1.874.173</b>	<b>584.000</b>	<b>633.451</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>		<b>-4.445.181</b>	<b>-22.904.000</b>	<b>-3.181.841</b>
Skat af årets resultat		0	12.000	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-4.445.181</b>	<b>-22.916.000</b>	<b>-3.181.841</b>

**Resultatopgørelse for 2012/13**

	<u>Note</u>	Realiseret <b>2012/13</b> kr.	Budget <b>2012/13</b> (ej revideret) kr.	Realiseret <b>2011/12</b> kr.
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til næste år		-4.445.181	-22.916.000	-3.181.841
<b>DISPONERET I ALT</b>		<b>-4.445.181</b>	<b>-22.916.000</b>	<b>-3.181.841</b>

---o0o---

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

Årets resultat		-4.445.181	-22.916.000	-3.181.841
Betalte prioritetsafdrag		-598.912	-465.000	-415.641
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen		4.313.258	23.478.000	3.307.424
<b>Resultat af ordinær drift</b>		<b>-730.835</b>	<b>97.000</b>	<b>-290.058</b>
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering		-4.313.258	-23.478.000	-3.307.424
<b>Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser</b>		<b>-5.044.093</b>	<b>-23.381.000</b>	<b>-3.597.482</b>

Balance pr. 30. juni 2013- AKTIVER -

	<u>Note</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Udenbys Klædebo Kvarter, København (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 212.000.000)	14	212.000.000	212.000.000
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		<u>212.000.000</u>	<u>212.000.000</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<u>212.000.000</u>	<u>212.000.000</u>
Restancer, andelshavere		46.760	26.439
Beboerkonto, lejerfraflytning		319	0
Beboerkonto, andelssalg		750	379
Beboerkonto, fraflyttere		9.923	0
Varmeregnskab	20	164.145	109.591
Andre tilgodehavender	15	51.275	139.641
Forudbetalte omkostninger	16	133.912	121.034
<b>TILGODEHAVENDER</b>		<u>407.084</u>	<u>397.084</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	17	<u>21.152.729</u>	<u>19.595</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<u>21.559.813</u>	<u>416.679</u>
<b>AKTIVER</b>		<u>233.559.813</u>	<u>212.416.679</u>

**Balance pr. 30. juni 2013****- P A S S I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
		kr.	kr.
<b>Egenkapital excl. andre reserver</b>			
Andelsindskud		637.983	637.983
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		191.168.327	191.168.327
Overført resultat m.v.		<u>-16.965.523</u>	<u>-2.095.169</u>
<b>Egenkapital excl. andre reserver</b>		<b><u>174.840.787</u></b>	<b><u>189.711.141</u></b>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		17.954.160	7.528.987
Reserveret til istandsættelse af trapper		<u>48.000</u>	<u>24.000</u>
<b>Andre reserver</b>		<b><u>18.002.160</u></b>	<b><u>7.552.987</u></b>
<b>EGENKAPITAL</b>	18	<b><u>192.842.947</u></b>	<b><u>197.264.128</u></b>
Bank (kassekreditmaks. kr. 1.000.000)		0	568.203
Prioritetsgæld	19	37.176.092	13.529.923
Nøgledeposita		26.000	22.200
Forudbetalt løbende boligafgift		32.403	30.139
Beboerkonto, andelssalg		1.192.560	15.000
Beboerkonto, fraflyttere		138.074	81.586
Forudbetalt leje og deposita		346.621	339.251
Varmedeposita		0	21.500
Deposita Europark P-tilladelser		31.000	30.300
Deposita fjernbetjening port		24.700	20.100
Øvrig gæld	21	<u>1.749.416</u>	<u>494.349</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	22	<b><u>40.716.866</u></b>	<b><u>15.152.551</u></b>
<b>PASSIVER</b>		<b><u>233.559.813</u></b>	<b><u>212.416.679</u></b>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 23-24-25

**Noter til resultatopgørelse for 2012/13**

	<u>Realiseret 2012/13</u>	Budget <b>2012/13</b> (ej revideret)	<u>Realiseret 2011/12</u>
	kr.	kr.	kr.
<b><u>Note 1. Boligafgift</u></b>			
Boligafgift - medlemmer	5.197.783	5.098.000	4.949.442
Garageleje - medlemmer	138.616	133.000	132.795
Kælderleje - medlemmer	43.523	35.000	30.458
Boligafgift, erhverv - medlemmer	258.968	248.000	246.595
	<u>5.638.890</u>	<u>5.514.000</u>	<u>5.359.290</u>
<b><u>Note 2. Lejeindtægter</u></b>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	184.336	181.000	178.993
Garageleje - ikke medlemmer	10.879	11.000	10.879
Kælderleje - ikke medlemmer	2.420	3.000	2.218
Lejeindtægt, antenneplads	43.073	42.000	41.818
Lejeindtægter, erhvervslejemål	479.157	469.000	464.781
	<u>719.865</u>	<u>706.000</u>	<u>698.689</u>
<b><u>Note 3. Andre indtægter</u></b>			
Fribolig varmemester	41.846	41.000	40.670
Påkravsgebyr	6.951	3.000	5.843
Opkrævet gebyr istandsættelse af trapper	24.000	24.000	24.000
- overført til hensættelser	-24.000	-24.000	-24.000
Fremlejegebyrer	30.000	25.000	25.000
Flyttegebyrer	37.500	40.000	40.500
Indtægtsført ej hævede checks	20.799	0	0
Andre indtægter	12.041	0	43
	<u>149.137</u>	<u>109.000</u>	<u>112.056</u>

**Noter til resultatopgørelse for 2012/13**

	Realiseret <b>2012/13</b> <u>kr.</u>	Budget <b>2012/13</b> (ej revideret) <u>kr.</u>	Realiseret <b>2011/12</b> <u>kr.</u>
<b><u>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</u></b>			
Ejendomsskatter	1.130.379	1.084.000	1.068.091
Forsikringer (-egenbetaling for erhverv)	<u>198.478</u>	<u>141.000</u>	<u>141.089</u>
	<b><u>1.328.857</u></b>	<b><u>1.225.000</u></b>	<b><u>1.209.180</u></b>
<b><u>Note 5. Forbrugsafgifter</u></b>			
Vandafgift (-refusion fra erhverv)	453.481	429.000	422.694
Elforbrug fællesarealer	<u>200.833</u>	<u>265.000</u>	<u>255.894</u>
	<b><u>654.314</u></b>	<b><u>694.000</u></b>	<b><u>678.588</u></b>
<b><u>Note 6. Renholdelse</u></b>			
Varmemester	406.416	405.000	395.526
Varmemester telefon	20.148	26.000	24.846
Afløser varmemester	41.183	40.000	28.721
Fribolig varmemester	41.846	41.000	40.670
Trappevask	35.395	30.000	44.079
Vinduespolering	24.720	27.000	25.399
Graffitibekæmpelse	11.192	11.000	10.930
Hovedrengøring	16.250	75.000	0
Sociale ydelser	3.923	5.000	4.227
Snerydning (- refusion fra naboejendom)	-46.396	0	-3.101
Kørsel affald	0	20.000	16.198
Anden renholdelse	79.374	50.000	67.107
Gårdlauget Valhalla	<u>138.813</u>	<u>182.000</u>	<u>181.778</u>
	<b><u>772.864</u></b>	<b><u>912.000</u></b>	<b><u>836.380</u></b>

**Noter til resultatopgørelse for 2012/13**

	Realiseret 2012/13 <u>kr.</u>	Budget 2012/13 (ej revideret) <u>kr.</u>	Realiseret 2011/12 <u>kr.</u>
<b><u>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</u></b>			
Drift af vaskeri	49.736		75.384
Køb af ny vaskemaskine og betalingspanel	65.680		0
Varmeanlæg	18.987		396.860
Låseservice	18.383		0
Elektriker	94.400		244.237
Maler	9.906		30.531
Tømrer	127.654		78.971
Murer	13.041		557.963
VVS	368.771		247.989
Udskiftning af udsugningsventilatorer	364.625		0
Glarmester	6.011		1.668
Kloakarbejde	6.741		22.237
Gårdplads og vej	46.761		42.585
Elevator	0		10.840
Dørtelefonanlæg	55.112		0
Ventilation	0		109.852
Skimmelsvamp	14.350		0
Andre installationer	40.185		15.679
Arbejde med faldstammer	0		165.918
Anden vedligeholdelse	58.086		61.309
	<u>1.358.429</u>	<u>1.700.000</u>	<u>2.062.023</u>

**Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering**

Udskiftning af radiatoranlæg, faldstammer og vandrør	4.240.409	23.200.000	0
Forundersøgelse vedr. varmeanlæg	0	0	50.000
Maler-, tømrer og el-arbejder i kælderen	0	0	196.500
Betonrenovering m.v.	0	0	1.865.481
Fiberforbindelse	72.849	278.000	1.195.443
	<u>4.313.258</u>	<u>23.478.000</u>	<u>3.307.424</u>



**Noter til resultatopgørelse for 2012/13**

	<b>Realiseret 2012/13</b>	<b>Budget 2012/13 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2011/12</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b><u>Note 9. Administrationsomkostninger</u></b>			
Administrationshonorar	407.501	406.000	398.543
EMO Energimærkning	-591	0	-691
Revision og regnskabsmæssig assistance	47.250	48.000	47.250
Teknikerbistand	6.250	0	0
Varmeregnskabshonorar	62.991	61.000	60.554
Gebyrer m.v.	31.313	20.000	18.039
	<b>554.714</b>	<b>535.000</b>	<b>523.695</b>
<b><u>Note 10. Øvrige foreningsomkostninger</u></b>			
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	24.150	22.000	21.600
Tilstandsrapport	0	0	12.500
Kopiering og kontorartikler	16.799	12.000	11.064
Blomster og gaver	4.740	8.000	4.536
Møder og generalforsamling	18.329	20.000	17.784
Telefon og internet	14.495	20.000	18.390
Kørselsgodtgørelse	573	2.000	408
Ejendommens andel i varmeudgifter	23.189	25.000	24.147
Andre foreningsudgifter	12.588	10.000	11.725
Elevatorabonnement	125.587	119.000	118.852
Andre abonnementer	952	0	927
	<b>241.402</b>	<b>238.000</b>	<b>241.933</b>
<b><u>Note 11. Antenne</u></b>			
Indbetalt af medlemmer	177.636	152.000	158.166
Signallevering, Copy-Dan m.v.	- 173.452 -	- 154.000 -	- 154.416
<b>Nettooverskud</b>	<b>4.184 -</b>	<b>2.000</b>	<b>3.750</b>

**Noter til resultatopgørelse for 2012/13**

	<u>Realiseret 2012/13</u>	<u>Budget 2012/13 (ej revideret)</u>	<u>Realiseret 2011/12</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b><u>Note 12. Finansielle indtægter</u></b>			
Renteindtægter bank	26.960	0	9.765
	<b><u>26.960</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>9.765</u></b>
<b><u>Note 13. Finansielle omkostninger</u></b>			
Prioritetsrenter og bidrag	1.042.746	584.000	588.459
Omkostninger ved omprioritering	441.758	0	49.291
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	408.349	0	0
Renter bank	7.980	0	5.295
Andre renter	300	0	171
	<b><u>1.901.133</u></b>	<b><u>584.000</u></b>	<b><u>643.216</u></b>

**Noter til balance pr. 30. juni 2013**

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	kr.	kr.
<b><u>Note 14. Ejendommen, matr. nr. Udenbys Klædebo Kvarter, København 3822 m.fl.</u></b>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. juli	<u>212.000.000</u>	<u>212.000.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni</b>	<b><u>212.000.000</u></b>	<b><u>212.000.000</u></b>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30. juni 2013. Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 212.000.000, og der er ikke afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, så ejendommen er værdiansat til kr. 212.000.000

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

Følsomhedsanalyse fremgår af note 25.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 30. juni 2013.

**Note 15. Andre tilgodehavender**

Tilgodehavende snerydning	18.540	0
Tilgodehavende vaskeriindtægter	23.749	22.947
Tilgodehavende lønsumsafgift	0	67.881
Tilgodehavende moms	0	30.641
Tilgodehavende renovation	6.995	3.586
Andre tilgodehavender	<u>1.991</u>	<u>14.586</u>
	<b><u>51.275</u></b>	<b><u>139.641</u></b>

**Note 16. Forudbetalte omkostninger**

Forudbetalt TDC vaskeri	1.924	1.924
Forudbetalt graffiti-bekæmpelse	2.841	0
Forudbetalt forsikring	<u>129.147</u>	<u>119.110</u>
	<b><u>133.912</u></b>	<b><u>121.034</u></b>

Noter til balance pr. 30. juni 2013

	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> kr.
<b><u>Note 17. Likvide beholdninger</u></b>		
Erhvervs giro	6.426	16.510
Bank (kassekreditmaks. kr. 1.000.000)	21.141.199	0
Kassebeholdning	5.104	3.085
	<u>21.152.729</u>	<u>19.595</u>
<b><u>Note 18. Egenkapital</u></b>		
<b>Andelsindskud</b>		
Saldo pr. 1. juli	637.983	637.983
Saldo pr. 30. juni	<u>637.983</u>	<u>637.983</u>
<b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>		
Saldo pr. 1. juli	191.168.327	191.168.327
Saldo pr. 30. juni	<u>191.168.327</u>	<u>191.168.327</u>
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Saldo pr. 1. juli	- 2.095.169	- 2.760.923
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	- 10.425.173	3.847.595
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	- 4.445.181	- 3.181.841
Saldo pr. 30. juni	<u>- 16.965.523</u>	<u>- 2.095.169</u>
<b>Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.</b>		
Saldo pr. 1. juli	7.528.987	11.376.582
Overført fra overført resultat m.v.	10.425.173	-3.847.595
Saldo pr. 30. juni	<u>17.954.160</u>	<u>7.528.987</u>
<b>Reserve til istandsættelse af trapper</b>		
Saldo pr. 1. juli	24.000	0
Opkrævet gebyr overført fra indtægter	24.000	24.000
Saldo pr. 30. juni	<u>48.000</u>	<u>24.000</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>192.842.947</u>	<u>197.264.128</u>

**Noter til balance pr. 30. juni 2013**

**Note 19. Prioritetsgæld**

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	<b>1)</b>	<b>2)</b>	<b>3)</b>	<b>4)</b>	
	<b>Realkredit</b>	<b>Realkredit</b>	<b>Realkredit</b>	<b>Realkredit</b>	
	<b>Danmark</b>	<b>Danmark</b>	<b>Danmark</b>	<b>Danmark</b>	<b>I alt</b>
Restløbetid år	-	-	-	-	
Renter og bidrag	34.349	74.656	57.336	113.628	<u>279.969</u>
Betalt afdrag i året	67.105	46.072	54.256	43.590	<u>211.023</u>
Nominel restgæld	Indfriet	Indfriet	Indfriet	Indfriet	<u>0</u>
Obligationsrestgæld	Indfriet	Indfriet	Indfriet	Indfriet	<u>0</u>
Kurs	-	-	-	-	
Kursværdi	Indfriet	Indfriet	Indfriet	Indfriet	<u>0</u>
Næste års afdrag	-	-	-	-	<u>0</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2013

	<b>5)</b> <b>Realkredit</b> <b>Danmark</b>	<b>6)</b> <b>Realkredit</b> <b>Danmark</b>	<b>I alt</b>
Restløbetid år	-	30	
Renter og bidrag	32.102	730.675	<u>762.777</u>
Betalt afdrag i året	13.981	373.908	<u>387.889</u>
Nominel restgæld	Indfriet	37.176.092	<u>37.176.092</u>
Obligationsrestgæld	Indfriet	38.926.181	<u>38.926.181</u>
Kurs	-	95,59	
Kursværdi	Indfriet	37.209.537	<u>37.209.537</u>
Næste års afdrag	-	750.782	<u>750.782</u>
		---o0o---	
Renter og bidrag i alt			<u>1.042.746</u>
Betalt afdrag i alt			<u>598.912</u>
Nominel restgæld i alt			<u>37.176.092</u>
Kursværdi i alt			<u>37.209.537</u>
Næste års afdrag i alt			<u>750.782</u>

**Noter til balance pr. 30. juni 2013**

<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
kr.	kr.

**1) Realkredit Danmark**

Realkredit Danmark A/S, Flexlån. Rentetilpasses hvert tredje år Oprindelig kr. 2.810.000. Variabel rente, gældende rente 3,2808 pct. p.a. Inkonvertibelt. Lånet er indfriet pr. 28. december 2012.

**2) Realkredit Danmark**

Realkredit Danmark A/S, kontantlån. Oprindelig kr. 3.613.000. Pålydende rente 4 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,4672 pct. p.a. Lånet er indfriet pr. 28. december 2012.

**3) Realkredit Danmark**

Realkredit Danmark A/S, kontantlån. Oprindelig kr. 2.967.000. Pålydende rente 4 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,5568 pct. p.a. Lånet er indfriet pr. 28. december 2012.

**4) Realkredit Danmark**

Realkredit Danmark A/S, kontantlån. Oprindelig kr. 4.927.000. Pålydende rente 4 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,2940 pct. p.a. Lånet er indfriet pr. 28. december 2012.

**5) Realkredit Danmark**

Realkredit Danmark A/S, kontantlån. Oprindelig kr. 1.525.000. Pålydende rente 3,5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 3,7720 pct. p.a. Lånet er indfriet pr. 28. december 2012.

**6) Realkredit Danmark**

Realkredit Danmark A/S, kontantlån. Oprindelig kr. 37.550.000. Pålydende rente 3 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 3,3684 pct. p.a.

**Note 20. Varmeregnskab**

Indbetalt aconto	811.664	777.952
Fjernvarmeomkostning	<u>975.809</u>	<u>887.543</u>
	<b>164.145</b>	<b>109.591</b>
	<hr/>	<hr/>
Varmeregnskab i alt	<b>164.145</b>	<b>109.591</b>

**Noter til balance pr. 30. juni 2013**

		<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
		kr.	kr.
<b><u>Note 21. Øvrig gæld</u></b>			
Andre kreditorer:			
Finn L & Davidsen	1.341.501		0
E. S. Special Service ApS	638		0
Nortec System A/S	337		0
Lars Frimodt Pedersen Snedker og Tømrermester	3.195		0
Skilteboden	820		0
A4 Arkitekter og Ingeniører A/S	87.500		0
Den lille glarmester	2.408		0
S. E. Gregersen VVS ApS	153.468		0
Fejekosten Ejendomsservice ApS	16.381		0
SIF Gruppen A/S	10.281		0
Marius Pedersen A/S	4.588		0
Mejlshede Låse- & Sikringscenter A/S	<u>1.515</u>	1.622.632	0
Revision		47.250	47.250
Optryk		4.625	4.625
Dong Energy, el		13.859	13.001
For meget opkrævet garageleje		0	2.722
Skyldig moms		14.173	0
Moms beboere tilgode vedr. garager		0	39.055
Fjernvarme		34.165	45.743
SIF Gruppen A/S		0	73.038
Carl Ras A/S		0	2.759
S. E. Gregersen VVS ApS		0	14.457
Makenet A/S		0	212.500
Skyldig selskabsskat		0	22.794
Skyldig A-skat m.v.		<u>12.712</u>	<u>16.405</u>
		<u><b>1.749.416</b></u>	<u><b>494.349</b></u>



## Noter til balance pr. 30. juni 2013

### Note 22. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 36.425.310 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 19.

Foreningen har pr. 30. juni 2013 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

### Note 23. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.179.000, som er deponeret til sikkerhed for kassekredit.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter personligt og solidarisk for kassekredit i pengeinstitut med kreditmaksimum kr. 1.000.000

Foreningen har stillet garanti for 2 lån til delvis finansiering af køb af lejligheder. Garantierne er maksimeret til i alt kr. 208.134.

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. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 12 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 6 lejligheder og 6 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Øvrige noter pr. 30. juni 2013

**Note 24. Nøgletal**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Tagensgård I & II 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	167	10.888
Andelsboliger erhverv	3	858
Boliglejemål (incl. vicevært 98 m <sup>2</sup> )	6	425
Erhvervslejemål	6	597
	<b>182</b>	<b>12.768</b>

**Beregnete nøgletal for foreningen**

1. Værdioppgørelser pr. 30. juni:

	<b>2012/13</b>	<b>2011/12</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>
	<b>total</b>	<b>total</b>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	16.604	16.604
	<b>2012/13</b>	<b>2011/12</b>
	<b>kr./kvm.</b>	<b>kr./kvm.</b>
	<b>andele</b>	<b>andele</b>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	18.049	18.049
Foreslået andelsværdi	14.882	14.882
Reserver uden for andelsværdi	1.533	1.876
Andel i foreningens nettogæld m.v.	1.634	1.291
	<b>18.049</b>	<b>18.049</b>

Øvrige noter pr. 30. juni 2013

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	<u>kr./kvm.</u>	<u>kr./kvm.</u>
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	477	455
Boligafgift erhverv i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	302	287
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	434	421
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm.	803	779
	<u>2012/13 i</u>	<u>2011/12 i</u>
	<u>pct.</u>	<u>pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	48	54
Øvrige omkostninger	31	36
Finansielle poster netto	16	6
Afdrag	5	4
<b>Udgifter m.v.</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter</b>	<b>85</b>	<b>85</b>

Note 25. Beregning af andelsværdi

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

Egenkapital pr. 30. juni 2013	192.842.947
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver	<u>-18.002.160</u>
Foreningens egenkapital reduceret med generalforsamlingsbestemte reserver	174.840.787
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	37.176.092
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-37.209.537</u>
	<u>174.807.342</u>

**Øvrige noter pr. 30. juni 2013**

Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>174.807.342</u> 637.983	<b>274,00</b>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 23. oktober 2012)		<b>274,00</b>

**Fordelingen af andelsværdien på typer af andele**

<u>Antal andele</u>	<u>M<sup>2</sup></u>	<u>Indskud pr. andelstype</u>	<u>Indskud i alt (kr.)</u>	<u>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</u>
75	56	3.093,24	231.993	847.548	63.566.100
17	66	3.847,62	65.410	1.054.248	17.922.216
24	70	3.960,81	95.059	1.085.262	26.046.288
12	71	4.036,26	48.435	1.105.935	13.271.220
7	72	3.885,39	27.198	1.064.597	7.452.179
5	74	4.187,22	20.936	1.147.298	5.736.490
1	75	4.300,98	4.301	1.178.469	1.178.469
2	75	4.300,38	8.601	1.178.304	2.356.608
6	76	4.111,71	24.670	1.126.609	6.759.654
13	77	4.149,42	53.942	1.136.941	14.780.233
5	98	5.432,01	27.160	1.488.371	7.441.855
<b><u>Erhverv</u></b>	<b><u>nr.</u></b>				
1	175	8.876,70	8.877	2.432.216	2.432.216
1	182	9.853,72	9.854	2.699.919	2.699.919
1	174	11.547,07	11.547	3.163.897	3.163.897
<u>Afrunding</u>	<u>Afrunding</u>				-2
<b><u>170</u></b>	<b><u>1.341</u></b>		<b><u>637.983</u></b>		<b><u>174.807.342</u></b>

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

**Øvrige noter pr. 30. juni 2013**

**Følsomhedsanalyse**

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 274,00 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 2.120.000, kr. 6.360.000, kr. 10.600.000. Beløbene svarer til en ændring af vurderingen med henholdsvis 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 en offentlig ejendomsvurdering på kr. 212.000.000.

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Ændring i ejendoms-</u> <u>vurdering</u>	<u>Nye andelsværdier 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>
-10.600.000	-5%	164.207.342	257,39	-6,06%
-6.360.000	-3%	168.447.342	264,03	-3,64%
-2.120.000	-1%	172.687.342	270,68	-1,21%
0	0	174.807.342	274,00	0,00%
2.120.000	1%	176.927.342	277,32	+1,21%
6.360.000	3%	181.167.342	283,97	+3,64%
10.600.000	5%	185.407.342	290,61	+6,06%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 17.954.160 og reserve til istandsættelse af trapper kr. 48.000, i alt kr. 18.002.160.

Likviditetsoversigt pr. 30. juni 2013

		<u>30/6 2013</u> kr.
<b>Disponible beløb:</b>		
Restancer, andelshavere	46.800	
Beboerkonto, lejerfraflytning	300	
Beboerkonto, andelssalg	800	
Beboerkonto, fraflyttere	9.900	
Varmeregnskab	164.100	
Andre tilgodehavender	51.300	
Forudbetalte omkostninger	133.900	
Likvide beholdninger	21.152.700	
Kassekredit maksimum	<u>1.000.000</u>	22.559.800
<b>Diverse gældsposter:</b>		
Nøgledeposita	26.000	
Forudbetalt løbende boligafgift	32.400	
Beboerkonto, andelssalg	1.192.600	
Beboerkonto, fraflyttere	138.100	
Deposita Europark P-tilladelser	31.000	
Deposita fjernbetjening port	24.700	
Øvrig gæld	1.749.400	
Reserveret til istandsættelse af trapper	<u>48.000</u>	<u>3.242.200</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2013</b>		<b><u><u>19.317.600</u></u></b>

**Likviditetsoversigt pr. 30. juni 2013**

		<u>30/6 2013</u> kr.
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2012		109.200
Formue tilgang i årets løb:		
Forøgelse af deposita	7.400	
Optagelse af lån	<u>37.550.000</u>	<u>37.557.400</u>
		37.666.600
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	5.044.100	
Indfrielse af lån	<u>13.304.900</u>	<u>18.349.000</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2013</b>		<b><u><u>19.317.600</u></u></b>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 30. juni 2013 er kassekreditens maksimum medtaget med kr. 1.000.000.

**Budget for året 2013/14 med sammenligningstal**

	<b>Budget 2013/14 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2012/13</b>	<b>Budget 2012/13 (ej revideret)</b>
<b><u>Indtægter:</u></b>			
Boligafgift - medl., inkl. 3% stigning pr. 1/7-13	5.398.000	5.197.783	5.098.000
Garageleje - medl., inkl. 3% stigning pr. 1/7-13	143.000	138.616	133.000
Kælderleje - medl., inkl. 3% stigning pr. 1/7-13	44.000	43.523	35.000
Boligafgift, erhv. - medl., inkl. 3% stign. pr. 1/7-13	269.000	258.968	248.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	208.000	184.336	181.000
Garageleje - ikke medlemmer	11.000	10.879	11.000
Kælderleje - ikke medlemmer	3.000	2.420	3.000
Lejeindtægt, antenneplads	43.000	43.073	42.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	508.000	479.157	469.000
Vaskeriindtægter	135.000	140.754	135.000
Fribolig vicevært	41.000	41.846	41.000
Påkravsgebyr	3.000	6.951	3.000
Opkrævet gebyr istandsættelse af trapper	24.000	24.000	24.000
- overført til hensættelser	-24.000	-24.000	-24.000
Fremlejegebyrer	25.000	30.000	25.000
Flyttegebyrer	40.000	37.500	40.000
Indtægtsført ej hævede checks	0	20.799	0
Antenneregnskab	0	4.184	0
Andre indtægter	0	12.041	0
	<b><u>6.871.000</u></b>	<b><u>6.652.830</u></b>	<b><u>6.464.000</u></b>
<b><u>Omkostninger:</u></b>			
Ejendomsskatter	1.177.000	1.130.379	1.084.000
Forsikringer (-egenbetaling for erhverv)	211.000	198.478	141.000
Vandafgift (-refusion fra erhverv)	455.000	453.481	429.000
Elforbrug fællesarealer	205.000	200.833	265.000
Varmemester	415.000	406.416	405.000
Varmemester telefon	10.000	20.148	26.000
Afløser varmemester	40.000	41.183	40.000
Fribolig varmemester	41.000	41.846	41.000
Trappevask	30.000	35.395	30.000
Vinduespolering	27.000	24.720	27.000
Graffitibekæmpelse	12.000	11.192	11.000
Hovedrengøring	75.000	16.250	75.000
Sociale ydelser	5.000	3.923	5.000
Snerydning (- refusion fra naboejendom)	0	-46.396	0
Kørsel affald	0	0	20.000
Anden renholdelse	50.000	79.374	50.000
Gårdlauget Valhalla	139.000	138.813	182.000
Vedligeholdelse, løbende	1.000.000	1.358.429	1.700.000
<b>transport</b>	<b><u>3.892.000</u></b>	<b><u>4.114.464</u></b>	<b><u>4.531.000</u></b>



**Budget for året 2013/14 med sammenligningstal**

	<b>Budget 2013/14 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2012/13</b>	<b>Budget 2012/13 (ej revideret)</b>
<b>transport</b>	<b>3.892.000</b>	<b>4.114.464</b>	<b>4.531.000</b>
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	18.500.000	4.313.258	23.478.000
Administrationshonorar	417.000	407.501	406.000
EMO Energimærkning	0	591	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	48.000	47.250	48.000
Teknikerbistand	7.000	6.250	0
Varmeregnskabshonorar	63.000	62.991	61.000
Gebyrer m.v.	20.000	31.313	20.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	25.000	24.150	22.000
Kopiering og kontorartikler	12.000	16.799	12.000
Blomster og gaver	5.000	4.740	8.000
Møder og generalforsamling	20.000	18.329	20.000
Telefon og internet	25.000	14.495	20.000
Kørselsgodtgørelse	2.000	573	2.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	25.000	23.189	25.000
Andre foreningsudgifter	10.000	12.588	10.000
Elevatorabonnement	126.000	125.587	119.000
Andre abonnementer	1.000	952	0
Antenneregnskab (kr. 176.000 - kr. 174.000)	2.000	0	2.000
<b>OMKOSTNINGER I ALT</b>	<b>23.200.000</b>	<b>9.223.838</b>	<b>28.784.000</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>	<b>-16.329.000</b>	<b>-2.571.008</b>	<b>-22.320.000</b>
<b><u>Finansielle poster:</u></b>			
Renteindtægter bank	25.000	26.960	0
Prioritetsrenter og bidrag	-1.405.000	-1.042.746	-584.000
Omkostninger ved omprioritering	0	-441.758	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	-408.349	0
Renter bank	0	-7.980	0
Andre renter	0	-300	0
<b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>	<b>1.380.000</b>	<b>1.874.173</b>	<b>584.000</b>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-17.709.000</b>	<b>-4.445.181</b>	<b>-22.904.000</b>
Skat af årets resultat	0	0	12.000
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-17.709.000</b>	<b>-4.445.181</b>	<b>-22.916.000</b>

**Budget for året 2013/14 med sammenligningstal**

	<b>Budget 2013/14 (ej revideret)</b>	<b>Realiseret 2012/13</b>	<b>Budget 2012/13 (ej revideret)</b>
<b><u>Forslag til resultatdisponering:</u></b>			
Overført til næste år	-17.709.000	-4.445.181	-22.916.000
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-17.709.000</b>	<b>-4.445.181</b>	<b>-22.916.000</b>
<b><u>Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:</u></b>			
Årets resultat	-17.709.000	-4.445.181	-22.916.000
Betalte prioritetsafdrag	-751.000	-598.912	-465.000
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	18.500.000	4.313.258	23.478.000
<b>Resultat af ordinær drift</b>	<b>40.000</b>	<b>-730.835</b>	<b>97.000</b>
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-18.500.000	-4.313.258	-23.478.000
<b>Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser</b>	<b>-18.460.000</b>	<b>-5.044.093</b>	<b>-23.381.000</b>

**LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET**

**Likviditetsoversigt for året 2013/14**

Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2013	19.317.600
Årets budgetterede resultat 2013/14 efter prioritetsafdrag og hensættelser	-18.460.000
<b>Likviditetsoverskud pr. 30. juni 2014</b>	<b>857.600</b>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 30. juni 2014 er kassekreditens maksimum medtaget med kr. 1.000.000.

Foranstående budget for perioden 1. juli 2013 - 30. juni 2014 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.