

**Deloitte**

FORENINGENS ARKIV

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 33 96 35 56  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
0900 København C  
Telefon: 36 10 20 30  
Telefax: 36 10 20 40  
[www.deloitte.dk](http://www.deloitte.dk)

**Andelsboligforeningen Trianglen**  
CVR-nr. 27 49 90 15

**Årsrapport 2012**  
(10. regnskabsår)

## Indholdsfortegnelse

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Foreningsoplysninger                               | 1           |
| Administrator- og bestyrelsespåtegning             | 2           |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 3           |
| Anvendt regnskabspraksis                           | 4           |
| Resultatopgørelse for 2012                         | 7           |
| Balance pr. 31.12.2012                             | 8           |
| Noter  | 10          |
| Note, værdiansættelse af andele                    | 15          |

## **Foreningsoplysninger**

### **Forening**

Andelsboligforeningen Trianglen  
Østerbrogade 78-80, Ndr. Frihavnsgade 5  
2100 København Ø

### **Bestyrelse**

Kirsten Hede Dahlgaard, formand  
Henrik Parlo Smidt  
Mads Rosén  
Jesper Olesen  
Bodil Bjerck

### **Administrator**

Advokatfirmaet Nicolai Giødesen  
Frederiksholms Kanal 18  
1220 København K

### **Revision**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

**Dirigent**

---

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Andelsboligforeningen Trianglen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet givet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31.12.2012, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2012.

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

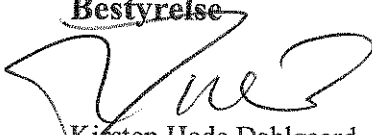
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 10. april 2013

**Administrator**

  
Advokatfirmaet Nicolai Giødesen

**Bestyrelse**

  
Kirsten Hede Dahlgaard  
formand

  
Henrik Parlo Smidt

  
Mads Rosen

  
Jesper Olesen

  
Bodil Bjerk

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Trianglen

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Trianglen for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance samt noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen 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 bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens 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. 31.12.2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

De i årsregnskabet anførte budgettal har ikke været underlagt revision.

København, den 10. april 2013

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Annemarie Angel

statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de fravigelser og tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt 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.

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er klassificeret efter foreningens art og aktiviteterernes omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentationen.

### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra gebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Vedligeholdelse er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen ved lige, uden at den derved bringes i bedre stand end ved erhvervelsen. Omkostninger herudover tillægges ejendommens anskaffelses-sum som forbedringer.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, kurstab og låneomkostninger fra optagelse og omprioritering af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld og øvrig gæld.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede 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 et beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesarbejder på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger mv.).

## Balancen

### Ejendommen

Ejendommen optages til foreningens anskaffelsestidspunkt med tillæg af forbedringsudgifter.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstud efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel mv.      5-10 år

### Tilgodehavender

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

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgælden værdiansættes til lånets restgæld.

### Øvrige gældsposter

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Hensættelse til udskudt skat**

Det er forudsat, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed oprettholdes den skattepligtige 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 fremførsel.

### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes paragraf 16.



## Resultatopgørelse for 2012

|  | Note | Realiseret<br>2012<br>kr. | Ikke<br>revideret<br>budget<br>2012<br>kr. | Realiseret<br>2011<br>kr. |
|--|------|---------------------------|--|---------------------------|
| Boligafgift, andelshavere                      |      | 1.501.044                 | 1.500.000                                  | 1.900.008                 |
| Lejeindtægter m.m.                             | 1    | 4.411.989                 | 4.389.000                                  | 4.286.105                 |
| <b>Indtægter</b>                               |      | <b>5.913.033</b>          | <b>5.889.000</b>                           | <b>6.186.113</b>          |
| Skatter og afgifter                            | 2    | (436.251)                 | (442.000)                                  | (391.942)                 |
| Forsikringer og abonnemeter                    | 3    | (94.783)                  | (100.000)                                  | (93.415)                  |
| Vedligeholdelse, ordinær                       | 4    | (18.204)                  | (250.000)                                  | (315.160)                 |
| Større vedligeholdelse (vedligeholdelsesplan)  | 5    | (475.144)                 | (1.100.000)                                | (1.914.857)               |
| Renholdelse                                    | 6    | (212.803)                 | (237.000)                                  | (245.404)                 |
| Administration                                 | 7    | (194.586)                 | (238.000)                                  | (133.888)                 |
| <b>Omkostninger</b>                            |      | <b>(1.431.771)</b>        | <b>(2.367.000)</b>                         | <b>(3.094.666)</b>        |
| <b>Driftsresultat</b>                          |      | <b>4.481.262</b>          | <b>3.522.000</b>                           | <b>3.091.447</b>          |
| Finansielle indtægter                          | 8    | 7.990                     | 20.000                                     | 19.277                    |
| Finansielle omkostninger                       | 9    | (8.075.262)               | (2.411.000)                                | (2.754.842)               |
| <b>Resultat før skat</b>                       |      | <b>(3.586.010)</b>        | <b>1.131.000</b>                           | <b>355.882</b>            |
| Skat af årets resultat                         |      | 0                         | 0  | 0                         |
| <b>Årets resultat</b>                          |      | <b>(3.586.010)</b>        | <b>1.131.000</b>                           | <b>355.882</b>            |
| Forslag til resultatdisponering:               |      |                           |  |                           |
| Betalt prioritetsafdrag                        |      | 1.056.685                 | 1.057.000                                  | 1.197.255                 |
| Overført restandel til "Overført resultat mv." |      | (4.642.695)               | 74.000                                     | (841.373)                 |
|  |      | <b>(3.586.010)</b>        | <b>1.131.000</b>                           | <b>355.882</b>            |

**Balance pr. 31.12.2012**

|   | <u>Note</u> | <u>2012<br/>kr.</u>             | <u>2011<br/>kr.</u>             |
|---|-------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Ejendommen matr. nr. 6149 Udenbys Klædebo | 10          | <u>59.457.277</u>               | <u>59.457.277</u>               |
| <b>Anlægsaktiver</b>                      |             | <u><b>59.457.277</b></u>        | <u><b>59.457.277</b></u>        |
| Tilgodehavende boligafgift mv.            |             | 19                              | 0                               |
| Mellemregning med administrator           |             | 10.672                          | 12.120                          |
| Varmeregnskab                             | 11          | 23.444                          | 1.202                           |
| Forudbetalte omkostninger, forsikring     |             | <u>130.714</u>                  | <u>52.496</u>                   |
| <b>Tilgodehavender</b>                    |             | <u><b>164.849</b></u>           | <u><b>65.818</b></u>            |
| <b>Likvide beholdninger</b>               | 12          | <u><b>2.307.362</b></u>         | <u><b>4.840.192</b></u>         |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                  |             | <u><b>2.472.211</b></u>         | <u><b>4.906.010</b></u>         |
| <b>Aktiver</b>                            |             | <u><u><b>61.929.488</b></u></u> | <u><u><b>64.363.287</b></u></u> |

**Balance pr. 31.12.2012**

|   | <u>Note</u> | <u>2012<br/>kr.</u> | <u>2011<br/>kr.</u> |
|---|-------------|---------------------|---------------------|
| Andelsindskud                                 |             | 1.485.050           | 1.485.050           |
| Overført resultat mv.                         |             | 4.941.806           | 8.527.816           |
| <b>Egenkapital</b>                            | 13          | <b>6.426.856</b>    | <b>10.012.866</b>   |
| Prioritetsgæld                                | 14          | 53.944.402          | 49.306.906          |
| Deposita og forudbetalt leje                  |             | 1.505.407           | 1.473.933           |
| Skyldig afregning, handler                    |             | 0                   | 2.959.962           |
| Indvendig vedligeholdelse                     | 15          | 5.648               | 24.166              |
| Skyldige omkostninger                         | 16          | 47.175              | 585.454             |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |             | <b>55.502.632</b>   | <b>54.350.421</b>   |
| <b>Passiver</b>                               |             | <b>61.929.488</b>   | <b>64.363.287</b>   |
| Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser | 17          |                     |                     |
| Beregning af andelsværdi                      | 18          |                     |                     |

## Noter

|   | Realiseret<br>2012<br>kr. | Ikke<br>revideret<br>budget<br>2012<br>kr. | Realiseret<br>2011<br>kr. |
|---|---------------------------|--|---------------------------|
| <b>1. Lejeindtægter m.m.</b>              |                           |  |                           |
| Erhvervsleje                              | 4.212.629                 | 4.200.000                                  | 4.093.451                 |
| Beboelsesleje                             | 66.727                    | 67.000                                     | 67.099                    |
| Parkering                                 | 74.000                    | 72.000                                     | 72.000                    |
| Rykkergebyr                               | 300                       | 0  | 200                       |
| Omkostninger refunderet via varmeregnskab | 58.333                    | 50.000                                     | 53.008                    |
| Diverse                                   | 0                         | 0  | 347                       |
|   | <b>4.411.989</b>          | <b>4.389.000</b>                           | <b>4.286.105</b>          |
| <b>2. Skatter og afgifter</b>             |                           |  |                           |
| Grundskyld til kommunen                   | 239.962                   | 240.000                                    | 230.068                   |
| Vandforbrug                               | 119.934                   | 120.000                                    | 105.983                   |
| Renovation mv.                            | 40.311                    | 42.000                                     | 39.569                    |
| Elforbrug                                 | 36.044                    | 40.000                                     | 16.322                    |
|   | <b>436.251</b>            | <b>442.000</b>                             | <b>391.942</b>            |
| <b>3. Forsikringer og abonnementer</b>    |                           |  |                           |
| Bygningsforsikring m.m.                   | 65.153                    | 67.000                                     | 64.384                    |
| Bestyrelsesforsikring                     | 13.000                    | 14.000                                     | 13.000                    |
| Serviceabonnementer                       | 16.630                    | 19.000                                     | 16.031                    |
|   | <b>94.783</b>             | <b>100.000</b>                             | <b>93.415</b>             |

## Noter

|  | Realiseret<br>2012<br>kr. | Ikke<br>revideret<br>budget<br>2012<br>kr. | Realiseret<br>2011<br>kr. |
|--|---------------------------|--|---------------------------|
| <b>4. Vedligeholdelse, ordinær</b>                                     |                           |  |                           |
| Centralvarmeanlæg  | 5.037                     |  | 14.006                    |
| Murer  | 37.050                    |  | 26.500                    |
| VVS, i øvrigt  | 5.449                     |  | 12.030                    |
| Elektriker   | 15.341                    |  | 3.530                     |
| Låseservice  | 869                       |  | 281                       |
| Maler  | 0                         |  | 33.875                    |
| Leje af affugtere mv. ifbm. skybrud                                    | 0                         |  | 153.200                   |
| Forsikringserstatning  | (113.846)                 |  | 0                         |
| Kloakker og faldstammer  | 15.925                    |  | 4.855                     |
| Fællesarealer, gård  | 7.172                     |  | 8.524                     |
| Tømrer/snedker   | 21.539                    |  | 0                         |
| Isenkram/værktøj   | 8.240                     |  | 709                       |
| Tilskud, Facade Fona   | 0                         |  | 50.000                    |
| Diverse  | 15.428                    |  | 7.650                     |
|  | <b>18.204</b>             | <b>250.000</b>                             | <b>315.160</b>            |
| <b>5. Større vedligeholdelse (vedligeholdelsesplan)</b>                |                           |  |                           |
| Facaderenovering   | 472.076                   |  | 1.813.112                 |
| Gårdrenovering, igangværende   | 3.068                     |  | 101.745                   |
|  | <b>475.144</b>            | <b>1.100.000</b>                           | <b>1.914.857</b>          |
| <b>6. Renholdelse</b>  |                           |  |                           |
| Snerydning   | 13.000                    | 30.000                                     | 22.813                    |
| Renholdelse af fortove, vejvedligeholdelse                             | 69.203                    | 75.000                                     | 70.150                    |
| Regulering af vejvedligeholdelse/renholdelse af<br>fortove i 2005-2010 | 0                         | 0  | 22.846                    |
| EjendomsPasning  | 130.600                   | 132.000                                    | 129.595                   |
|  | <b>212.803</b>            | <b>237.000</b>                             | <b>245.404</b>            |

## Noter

|   | Realiseret<br>2012<br>kr. | Ikke<br>revideret<br>budget<br>2012<br>kr. | Realiseret<br>2011<br>kr. |
|---|---------------------------|--|---------------------------|
| <b>7. Administration</b>  |                           |  |                           |
| Administrationshonorar  | 64.187                    | 64.000                                     | 62.587                    |
| Revision og regnskabsmæssig assistance                                | 29.000                    | 28.000                                     | 28.000                    |
| Regulering vedr. revision og regnskabsmæssig assistance, tidligere år | (4.625)                   | 0  | 0                         |
| Skattemæssig rådgivning   | 0                         | 0  | 2.500                     |
| Omkostninger retssag, lejeforhøjelser erhverv                         | 56.941                    | 80.000                                     | 0                         |
| Kontorhold, bestyrelsen   | 7.000                     | 7.000                                      | 6.000                     |
| Telefongodtgørelse  | 11.500                    | 11.000                                     | 10.000                    |
| Mødeomkostninger inkl. gaver  | 5.935                     | 7.000                                      | 3.370                     |
| Varmeregnskab   | 19.794                    | 21.000                                     | 21.135                    |
| Diverse udgifter  | 4.854                     | 20.000                                     | 296                       |
|   | <b>194.586</b>            | <b>238.000</b>                             | <b>133.888</b>            |
| <b>8. Finansielle indtægter</b>                                       |                           |  |                           |
| Nordea Bank A/S, driftskonto  | 4.306                     |  | 15.494                    |
| Spar Nord Bank A/S  | 3.684                     |  | 3.783                     |
|   | <b>7.990</b>              | <b>20.000</b>                              | <b>19.277</b>             |
| <b>9. Finansielle omkostninger</b>                                    |                           |  |                           |
| Prioritetsrenter, jf. note 14   | 2.442.188                 | 2.430.000                                  | 2.773.875                 |
| Offentlig rentestøtte, Økonomistyrelsen                               | (2.719)                   | (19.000)                                   | (19.035)                  |
| Andre renteudgifter   | 0                         |  | 2                         |
| Låneomkostninger inkl. kurstab ved omprioritering                     | 5.635.793                 | 0  | 0                         |
|   | <b>8.075.262</b>          | <b>2.411.000</b>                           | <b>2.754.842</b>          |

## Noter

|   |                                | 2012<br>kr.                         | 2011<br>kr.                              |  |   |  |
|---|--------------------------------|-------------------------------------|--|--|---|--|
| <b>10. Ejendommen matr. nr. 6149 Udenbys Klædebo</b>                  |                                |                                     |  |  |   |  |
| Anskaffelsessum primo   |                                | 59.457.277                          | 59.457.277                               |  |   |  |
|   |                                | <u>59.457.277</u>                   | <u>59.457.277</u>                        |  |   |  |
| <b>Seneste offentlige ejendomsvurdering 01.10.2012</b>                |                                |                                     |  |  |   |  |
|   |                                | 140.000.000                         | 140.000.000                              |  |   |  |
| <b>Heraf grundværdi</b>   |                                | <u>8.527.200</u>                    | <u>8.527.200</u>                         |  |   |  |
| <b>11. Varmeregnskab</b>  |                                |                                     |  |  |   |  |
| Fjernvarmeudgifter a conto  |                                | 413.484                             | 387.542                                  |  |   |  |
| Opkrævet a conto  |                                | (390.040)                           | (386.340)                                |  |   |  |
|   |                                | <u>23.444</u>                       | <u>1.202</u>                             |  |   |  |
| <b>12. Likvide beholdninger</b>                                       |                                |                                     |  |  |   |  |
| Nordea Bank A/S, kontonr. 5496 433 655 (driftskredit maks. 1 mio.kr.) |                                | 2.303.678                           | 66.409                                   |  |   |  |
| Spar Nord Bank A/S, kontonr. 9385 4577392175                          |                                | 3.684                               | 4.773.783                                |  |   |  |
|   |                                | <u>2.307.362</u>                    | <u>4.840.192</u>                         |  |   |  |
|   |                                | <b>Andels-<br/>indskud<br/>kr.</b>  | <b>Overført<br/>resultat mv.<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b>                   |   |  |
| <b>13. Egenkapital</b>  |                                |                                     |  |  |   |  |
| Andelskapital   | 4.442 m <sup>2</sup> a 350 kr. | 1.554.700                           |  |  |   |  |
| Udsolgte andele   | (199) m <sup>2</sup> a 350 kr. | (69.650)                            |  |  |   |  |
| <b>Saldo 01.01.2012</b>   | <b>4.243 m<sup>2</sup></b>     | <b>1.485.050</b>                    | <b>8.527.816</b>                         | <b>10.012.866</b>                      |   |  |
| Betalt prioritetsafdrag   |                                |                                     | 1.056.685                                | 1.056.685                              |   |  |
| Overført af årets resultat  |                                | 0                                   | (4.642.695)                              | (4.642.695)                            |   |  |
| <b>Saldo 31.12.2012</b>   |                                | <b>1.485.050</b>                    | <b>4.941.806</b>                         | <b>6.426.856</b>                       |   |  |
|   |                                | <b>Renter og<br/>bidrag<br/>kr.</b> | <b>Afdrag<br/>kr.</b>                    | <b>Restgæld<br/>31.12.2012<br/>kr.</b> | <b>Kursværdi<br/>31.12.2012<br/>kr.</b> |  |
| <b>14. Prioritetsgæld</b>   |                                |                                     |  |  |   |  |
| Nordea  | a) 2033                        | 683.036                             | 309.087                                  | Indfriet                               | 0                                       |  |
| Nordea  | b) 2042                        | 1.759.152                           | 747.598                                  | 53.944.402                             | 56.117.966                              |  |
|   |                                | <u>2.442.188</u>                    | <u>1.056.685</u>                         | <u>53.944.402</u>                      | <u>56.117.966</u>                       |  |

a) Kontantlån. Pålydende rente, 4,0 pct. p.a. Indfriet pr. 1. april 2012.

b) Kontantlån. Pålydende rente, 3,50 pct. p.a. Konvertibelt. Effektiv rentesats 3,8267 pct. p.a.

## Noter

|  | 2012<br>kr.   | 2011<br>kr.    |
|--|---------------|----------------|
| <b>15. Indvendig vedligeholdelse</b>           |               |                |
| Saldo pr. 01.01.2012                           | 24.165        | 16.007         |
| Optrævet i året                                | 8.358         | 8.159          |
| Anvendt i året                                 | (26.875)      | 0              |
|  | <u>5.648</u>  | <u>24.166</u>  |
| <b>16. Skyldige omkostninger</b>               |               |                |
| Advokat  | 13.375        | 13.375         |
| Vedligeholdelse                                | 4.800         | 3.675          |
| Ejendomsservice                                | 0             | 10.404         |
| Afsat restandel omkostninger, facaderenovering | 0             | 530.000        |
| Revision                                       | 29.000        | 28.000         |
|  | <u>47.175</u> | <u>585.454</u> |

## 17. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Der påhviler foreningen vedligeholdelsesforpligtelser overfor de udlejede lejligheder i henhold til lejelovgivningen.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Nordea Bank er tinglyst ejerpantebrev på nom. 1 mio.kr.

### Selskabsskat

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet det er forudsat, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.



## Note, værdiansættelse af andele

### 18. Beregning af andelsværdi

Under henvisning til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det oplyses, at salg af andele er underlagt prismaksimeringsbestemmelserne. Den maksimale værdi opgøres på grundlag af den værdi ejendommen værdiansættes til i andelsværdiberegningen. Ifølge lovens § 5, stk. 2 kan ejendommens værdi fastsættes til følgende værdier i andelsværdiberegningen:

Litra a, anskaffelsessummen

Litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

Litra c, seneste offentlige vurdering

Opmærksomheden henledes på, at andelsværdien påvirkes af ændringer i ejendommens værdiansættelse. Over tid sker der ændringer i ejendommens værdiansættelse, som vil have væsentlig indflydelse på andelsværdien såvel i opadgående som nedadgående retning.

**Der er ikke foretaget beregning efter punkt a.**

**Der er ikke foretaget beregning efter punkt b, da valuarvurdering ikke er foretaget.**

## Note, værdiansættelse af andele

|  |                              | 2012<br>kr.              | 2011<br>kr.              |
|--|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>18. Beregning af andelsværdi, fortsat</b>   |                              |                          |                          |
| <b>Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering</b>   |                              |                          |                          |
| Egenkapital ifølge årsregnskabet   |                              | 6.426.856                | 10.012.866               |
| Regulering af ejendommens værdi:   |                              |                          |                          |
| Ejendommens bogførte værdi   | (59.457.277)                 |                          |                          |
| Ejendommens værdi ifølge offentlig vurdering 01.10.2012  | 140.000.000                  |                          |                          |
| Individuelle forbedringer, altaner, kostpris   | <u>(2.653.457)</u>           | 77.889.266               | 80.542.723               |
| Regulering af prioritetsgæld:  |                              |                          |                          |
| Prioritetsgæld, bogført restgæld   | 53.944.402                   |                          |                          |
| Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld  | <u>(56.117.966)</u>          | <u>(2.173.564)</u>       | <u>(5.656.407)</u>       |
| <b>Maksimal reguleret egenkapital før bestyrelsens forslag til reservationer</b>   |                              | <b>82.142.558</b>        | <b>84.899.182</b>        |
| Reserveret til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer på ejendommen, kursudsving på prioritetsgæld samt byggearbejder på ejendommen |                              | <u>0</u>                 | <u>0</u>                 |
| <b>Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital</b>  |                              | <b><u>82.142.558</u></b> | <b><u>84.899.182</u></b> |
| Andelskronen er beregnet således:  |                              |                          |                          |
|  | <u>Reguleret egenkapital</u> | =                        | <u>82.142.558</u>        |
|  | Andelskapital                |                          | <u>84.899.182</u>        |
|  |                              |                          | <u>1.485.050</u>         |
|  |                              | <u>55,31</u>             | <u>57,17</u>             |

Det må antages at den offentlige vurdering er følsom over for renteudsving.

Den maksimale andelskroneværdi 55,31 svarer til 19.360 kr. pr. m<sup>2</sup>.

I henhold til foreningens vedtægter er andelsværdien gældende fra datoen for generalforsamlingen til en efterfølgende generalforsamling. I henhold til domspraksis har foreningen dog pligt til at regulere maksimalprisen, hvis der opstår væsentlige udsving i egenkapitalen mellem to generalforsamlinger

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at værdien pr. andelskrone fastsættes til 55,31.

På foreningens ordinære generalforsamling den 12. april 2012 blev værdien pr. andelskrone fastsat til 57,17, svarende til 20.009 kr. pr. m<sup>2</sup>.