

Andelsboligforeningen Valbyparken

Årsrapport for 2012

18. regnskabsår

Administrator

Advokatfirmaet Schou & Turley
H.C. Andersens Boulevard 11, 2
1553 København V

Oplysninger om foreningen	3 - 4
Administrator- og bestyrelsespåtegning	5
Den uafhængige revisors påtegning	6 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 13
Noter	14 - 24
Forslag til driftsbudget for 2013	25
Likviditetsbudget for 2013	26

Foreningens navn

Andelsboligforeningen Valbyparken

CVR nr. 18 88 35 38

Postadresse:
Valbygårdsvej 89
2500 Valby

Telefon: 36 17 26 27

Fax: 78 78 25 27

WWW.ab-valbyparken.dk

E-mail: Bestyrelsen@ab-valbyparken.dk

E-mail: Varmemester@ab-valbyparken.dk

Beliggende

Valbygårdsvej 35-95, 2500 Valby

Matr.nr. 2061 og 2065 - 2070 Valby

Boligareal if. BBR fordelt på 252 lejligheder:

217 andelshavere 16.987 m²

35 lejere 2.758 m²

19.745 m²

Herudover forefindes:

Garagebygninger med 31 garager.

Bestyrelse

Allan Riise

Therese Pedersen

Finn Højer Nielsen

Carsten Dyhr

Ann-Vivi Wessel Jensen

Administrator

Advokatfirmaet Schou & Turley
H.C. Andersens Boulevard 11, 2.
1553 København V
Telefon 33 13 57 47

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Administrator og bestyrelses påtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport 2012 for Andelsboligforeningen Valbyparken.

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

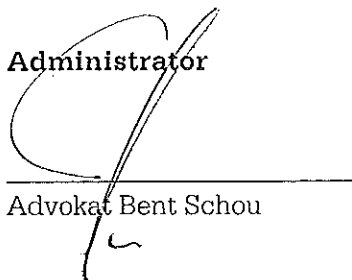
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.12 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.12 – 31.12.12.

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 19/3 2013

Administrator



Advokat Bent Schou

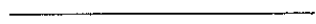
Bestyrelse



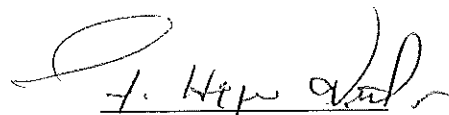
Allan Riise



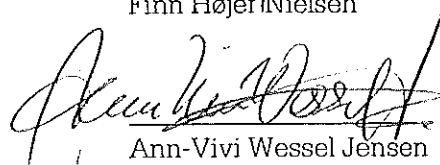
Therese Pedersen



Carsten Dyhr



Finn Højer Nielsen



Ann-Vivi Wessel Jensen

Vedtaget på ordinær generalforsamling, den 17/4 2013.

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne af Andelsboligforeningen Valbyparken

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Valbyparken for regnskabsåret 01.01.12 – 31.12.12, der omfatter resultatopgørelse, balance anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.12 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.12 – 31.12.12 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Den uafhængige revisors påtegning

Supplerende oplysning vedrørende forståelse af revisionen

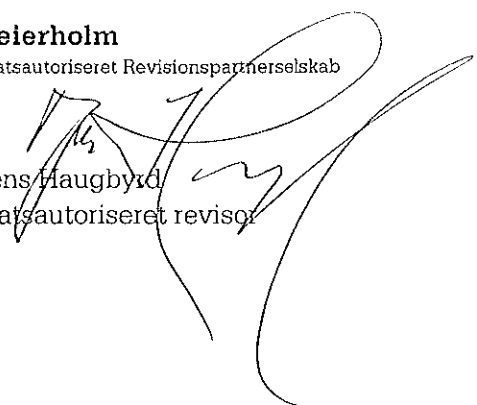
Revisionen har ikke omfattet de i årsregnskabet anførte budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

København, den 19. marts 2013

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Haugbyrd
statsautoriseret revisor



Resultatopgørelse

	2012	Budget 2012 t.kr. ej revideret	2011 t.kr.
Indtægter			
Boligafgifter, andelshavere	7.609.200	7.639	6.927
1 Huslejeindtægt	1.768.150	1.713	1.814
2 Øvrige indtægter	395.446	295	358
Indtægter i alt	9.772.796	9.647	9.099
Omkostninger			
3 Skatter og afgifter m.v.	3.398.827	3.374	3.147
4 Forsikringer	301.123	300	310
5 Kabel TV	14.690	95	44
6 Ejendomsfunktionærer og renholdelse m.v.	1.202.755	1.400	1.405
7 Løbende reparation og vedligeholdelse	604.300	1.000	868
8 Planlagt vedligeholdelse	4.568.314	5.210	2.126
9 Administration m.v.	802.753	800	792
Afskrivninger, garager og installationer	498.704	500	499
	11.391.466	12.679	9.191
Resultat før finansielle poster og skat	-1.618.670	-3.032	-92
10 Finansielle indtægter	851.555	700	954
11 Finansielle omkostninger	-3.199.884	-2.150	-2.314
Resultat før skat	-3.966.999	-4.482	-1.452
12 Skat af årets indkomst:			
Beregnet skat af årets indkomst	0		
Ændring i udskudt skat	0	0	0
Nettoresultat, underskud	-3.966.999	-4.482	-1.452
Til disposition:			
Overført overskud fra tidligere år	10.464.522		
Tillægsværdi, nye andele	1.626.988		
Årets underskud	-3.966.999		
I alt	8.124.511		

der foreslås overført til næste år.

Note		31/12 2011 t.kr.
Aktiver		
13	Ejendommen matr.nr. 2061 og 2065 - 2070 Valby: Bogført værdi (Kontant ejendomsværdi pr. 01.10.12 udgør 222.000.000 kr., heraf grundværdi 65.352.700 kr.)	36.501.036 37.000
14	Driftsmidler, traktor m.v.	285.000 0
15	Nye altaner, nettotilgodehavende hos andelshavere	12.722.469 13.153
	Indestående i Grundejernes Investeringsfond § 18 b	616.037 494
	Udskudt skatteaktiv	0 0
	Anlægsaktiver	50.124.542 50.647
	Tilgodehavender:	
	Boligafgift, leje, varme, vaske og varme	224.973 101
	Forudbetalte omkostninger	192.139 191
	Tilgodehavender	417.112 292
16	Likvide beholdninger	5.557.410 8.266
	Omsætningsaktiver	5.974.522 8.558
	Aktiver i alt	56.099.064 59.205

Note		31/12 2011 t.kr.
Passiver		
17	Andelskapital: 16.987 m ² a 281 kr.	4.773.347 4.717
	Overført overskud m.v.	8.124.511 10.464
	Egenkapital	12.897.858 15.181
	Hensættelse til udskudt skat	0 0
	Hensatte forpligtelser	0 0
Gæld		
18	Prioritetsgæld	40.183.475 40.816
	Deposita	1.024.876 985
	Langfristet gæld i alt	41.208.351 41.801
	Kortfristet gæld:	
	Forudbetalt boligafgift og leje	101.400 103
	Mellemregning med andelshavere forbindelse med videresalg	758.238 1.376
	Mellemregning med varmeregnskab 2012:	
	Nettotilbagebetaling	90.223 426
	Kreditorer:	
	Øvrige skyldige driftsudgifter	922.817 190
	Skyldig A-skat mv.	120.177 128
	Kortfristet gæld i alt	1.992.855 2.223
	Gæld i alt	43.201.206 44.024
	Passiver i alt	56.099.064 59.205
19	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
20	Eventualposter	

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Valbyparken er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A 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.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år på følgende punkter:

Merværdi ved optagelse af nye medlemmer føres direkte på egenkapitalen, var tidligere driftsført, sammenligningstallene er ændret tilsvarende.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne afspejler foreningens aktiviteter i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for indeværende år er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i h.t. budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift, lejeindtægt og vaskeriindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender m.v.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiseret kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), renter af bankgæld samt betaling for rentesikring.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendomme indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris med tillæg af efterfølgende forbedringer.

Driftsmidler optages til kostpris og afskrives lineært over 5 år.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

Prioritetsgæld m.v.

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente.

Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Lån, der allerede var optaget pr. 01.10.10, er uændret indregnet til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgletal

De i note 21 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingens vedtagne andelsværdi, der er gældende.

		Budget 2012 t.kr. ej revideret	2011 t.kr.
1 Huslejeindtægter			
Lejeindtægt:			
Boliger	1.699.481		1.918
Garager	72.000		72
Parkering	15.600		16
Kælder	18.820		19
Tomgangsleje	<u>-37.751</u>	<u>1.713</u>	<u>-211</u>
	<u>1.768.150</u>	<u>1.713</u>	<u>1.814</u>
2 Øvrige indtægter			
Statstilskud, byfornyelse	0	0	31
Antennebidrag, lejere	155.641	95	97
Vaskeri	237.023	200	227
Salg af nøgler m.v.	<u>2.782</u>	<u>0</u>	<u>3</u>
	<u>395.446</u>	<u>295</u>	<u>358</u>
3 Skatter og afgifter m.v.			
Grundskyld	1.940.318		1.860
Renovation	455.051		448
Vandafgift	778.811		612
Elektricitet	220.890		223
Diverse	<u>3.757</u>		<u>4</u>
	<u>3.398.827</u>	<u>3.374</u>	<u>3.147</u>

		Budget 2012 t.kr. ej revi- deret	2011 t.kr.
4 Forsikringer			
Ejendomsforsikring	243.625		272
Glasforsikring	33.273		33
Lovpligtig arbejdsskade	10.362		2
Traktorforsikring	13.863		3
	<u>301.123</u>	<u>300</u>	<u>310</u>
5 Kabel TV			
Dansk Bredbånd, lejere	14.690		44
	<u>14.690</u>	<u>95</u>	<u>44</u>
6 Ejendomsfunktionærer og renholdelse m.v.			
Løn og gage	806.852		885
Pension	83.767		71
Sociale udgifter	15.022		21
Lønsumsafgift	-154.961		0
Trappevask	328.880		295
Vinduespolering	9.600		14
Kørsel af skrald m.v.	3.713		39
Sne rydning	9.400		10
Rengøringsartikler m.v.	27.574		13
Affaldsposer	38.718		21
Sæbe m.v. til vaskeri	26.598		24
Vask af affaldscontainere	2.097		5
Arbejdstøj	5.495		6
Øvrige personaleomkostninger	0		1
	<u>1.202.755</u>	<u>1.400</u>	<u>1.405</u>

		Budget 2012 t.kr. ej revideret	2011 t.kr.
7 Løbende reparation og vedligeholdelse			
Maler	4.915		81
Murer	44.025		52
Snedker og tømrer	26.401		53
Blikkenslager og smed	153.489		160
Varme anlæg	60.980		16
Glarmester	2.914		0
Reparation af kloak og faldstammer	81.270		33
Kloakrensning og rensning af brønde	0		77
Elinstallatør og pærer	53.450		114
Gård, have og vej	37.566		110
Komfurer	5.000		4
Vaskeri	34.040		27
Traktor/fejmaskine	30.633		59
Låsesmed og nøgler	52.630		76
Isenkram, værktøj m.v.	14.659		1
Fællesrum, cykel	0		5
Affaldskværn	2.328		0
	604.300	1.000	868
8 Planlagt vedligeholdelse			
Indvendig:			
Faldstammer	3.727.900		
Jordledninger	323.164		
Elmålere	517.250		
	4.568.314	5.210	2.126

		Budget 2012 t.kr. ej revideret	2011 t.kr.
9 Administration m.v.			
Administration	560.000		552
Udarbejdelse af varmeregnskab	70.689		71
Revision	45.000		44
Advokat	0		0
Inkassoomkostninger	0		-4
Konsulent	17.980		12
Opkrævningsgebyrer	1.416		18
Tab på fraflyttet lejere	28.835		13
Telefontilskud bestyrelse	16.204		16
Dataløn	1.571		2
Kontorartikler m.v.	12.364		13
Telefon og bredbånd, bestyrelseslokale	14.376		10
Telefon, vaskeri	4.638		6
Computere og printer	10.856		7
Småanskaffelser	60		2
Generalforsamling og møder m.v.	16.883		28
Diverse	1.881		2
	802.753	800	792
10 Finansielle indtægter			
Bank	15.253		21
Debitorer	44.119		8
Andelshavere, andel af fælleslån	792.183		919
Grundejernes Investeringsfond	0		6
	851.555	700	954
11 Finansielle omkostninger			
Prioritetsgæld	1.983.282		2.221
Grundejernes Investeringsfond	82.414		93
Diverse renter	52		0
Kurstab m.v. ved omprioritering	1.134.136		0
	3.199.884	2.150	2.314

		2011 t.kr.
12 Skat af årets indkomst		
Beregnet skat af skattepligtig indkomst	0	0
Ændring i udskudt skat 2012	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
Udskudt skat:		
Hensat 01.01.12	0	0
Ændring 2012	<u>0</u>	<u>0</u>
Hensat 31.12.12	<u>0</u>	<u>0</u>
Hensættelsen vedrører:		
Hensættelse boligreguleringslovens § 18 b	607.478	
Skattemæssig merværdi driftsmidler	60.093	
Ej anvendt underskud	<u>-1.380.173</u>	
Beregningsgrundlag	<u>-712.602</u>	
Heraf 25%	<u>-176.150</u>	
Det udskudte skatteaktiv er ikke aktiveret i årsregnskabet.		
13 Ejendommen matr.nr. 2061 og 2065 – 2070, Valby Valbygårdsvej 35-95, Valby		
Anskaffelsessum:		
Anskaffelsessum 01.01.12	43.127.709	
Vaskeri	183.917	
Salg af altaner	<u>-1.413.248</u>	
	<u>41.898.378</u>	
Afskrivninger:		
Afskrivning 01.01.12	4.898.638	
Årets afskrivninger	<u>498.704</u>	
Afskrivninger i alt	<u>5.397.342</u>	
Bogført værdi 31.12.12	<u>36.501.036</u>	

14 Driftsmidler, traktor m.v.

Anskaffelsessum:	
Anskaffelsessum 01.01.12	314.027
Tilgang i året	<u>285.000</u>
 Anskaffelsessum 31.12.12	 <u>599.027</u>
Afskrivninger:	
Afskrivning 01.01.12	314.027
Årets afskrivninger	<u>0</u>
 Afskrivninger i alt	 <u>314.027</u>
 Bogført værdi 31.12.12	 <u>285.000</u>

15 Nettotilgodehavende vedrørende altaner

Saldo pr. 01.01.12	11.740.259
Salg af altaner	1.413.248
Renter	<u>792.183</u>
	13.945.690
Indbetalinger	<u>-1.223.221</u>
	<u>12.722.469</u>

16. Likvide beholdninger

	Rente af indestående pct. p.a.	Rente af gæld pct. p.a.	31.12.12	31.12.11
Danske Bank (kassekredit max 2.500)	0,250	6,5	4.693.162	5.484
Kassebeholdning bestyrelse			15.032	0
Mellemregning med administrator			849.216	2.782
			<u>5.557.410</u>	<u>8.266</u>

17. Egenkapital

	Andels- indskud	Overført resultat m.v.	Egenkapital i alt
Saldo 01.01.12	4.716.585	10.464.522	15.181.107
Tilgang 3 nye andele	56.762		56.762
Tillægsværdi nye andele		1.626.988	1.626.988
Betalte prioritetsafdrag			
Årets resultat		-3.966.999	-3.966.999
Saldo 31.12.12	<u>4.773.347</u>	<u>8.124.511</u>	<u>12.897.858</u>

Note 18. Prioritetsgæld

	Kurs	Restløbetid i år	Hovedstol i t.kr	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal og regnskabsmæs- sig restgæld	Heraf første års afdrag	Kursværdi
BRF-Kredit, kontantlån	100,00	27	21.539	444.153	236.364	21.302.636	472.728	21.643.761
Pålydende rente 3,5%								
Effektiv rentesats 3,64%								
BRF Kredit, rentetilpasning	109,91	10	16.985	0	0	16.985.000	0	16.985.000
Pålydende rente 4%								
Effektiv rentesats 3,41%								
Indfrieede lån	-	0	0	1.539.129	0	0	0	0
Grundejernes Investeringsfond	-	6	4.725	82.414	261.922	1.895.839	272.701	1.895.839
Effektiv rentesats 4%								
			43.249	2.065.696	498.286	40.183.475	745.429	40.524.600

19 Panthæftelser m.v.

I ejendommene er udover de i note 18 oplyste hovedstole tinglyst ejerpantebreve på 4.700.000 kr. der ligger til sikkerhed for eventuel bankgæld.

20 Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Såfremt foreningen ophører med erhvervmæssig virksomhed – ved salg/overgang af det sidste udlejede lejemål til et medlem på andelsbasis – kan der efter gældende skattelovgivning blive tale om beskatning af såvel denne fortjeneste som fortjenester fra salg i tidligere år.

I tilfælde af en sådan situation kan der blive tale om betaling af væsentlige skattebeløb. Der er ikke afsat udskudt skat i regnskabet vedrørende dette forhold, som tillige kan påvirke beregningen af andelsværdien.

Salg/overgang af det sidste udlejede lejemål til et medlem på andelsbasis er hovedreglen, som omfatter såvel lejemål til beboelse som lejemål til erhvervmæssig anvendelse.

Da der kan forekomme grænsetilfælde for spørgsmålet om ophør med erhvervmæssig udlejning i andre situationer end efter hovedreglen, og da skattepraksis herom ikke er fyldestgørende, anbefales det, at der i sådanne tilfælde foretages nødvendig afklaring forinden dispositioner foretages.

Saldi på konto for udvendig vedligeholdelse, lejere pr. 31.12.12:

§ 18	<u>232.180</u>
§ 18b	<u>607.478</u>

21 **Nøgletal til årsregnskabet**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer.

Ejendommens areal udgør ifølge oplysninger følgende:

<u>Antal lejligheder</u>	<u>Boligtype</u>	<u>Areal m²</u>
217	Andelsboliger	16.987
<u>35</u>	Lejere	<u>2.758</u>
<u>252</u>		<u>19.745</u>

	<u>kr./m² andele</u>	<u>kr./m² totalejd.</u>	<u>i %</u>
Beregnete nøgletal for foreningen:			
Offentlig ejendomsvurdering	13.069	11.243	
Anskaffelsessum (kostpris)	1.472	1.266	
Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	2.191		
Foreslået andelsværdi	11.659		
Boligafgift i gennemsnit	450		
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter			78

22 **Øvrige noter til årsregnskabet**

Forslag til fastsættelse af andelenes værdi pr. 31.12.12
(Gældende fra vedtagelse på generalforsamling)

Egenkapital ifølge balance 31.12.12		12.897.858
Ejendomsværdi 01.01.12	222.000.000	
Bogført værdi	<u>-36.501.036</u>	<u>185.498.964</u>
Bogført prioritetsgæld 31.12.12	40.183.475	198.396.822
Kursværdi prioritetsgæld 31.12.12	<u>-40.524.600</u>	<u>-341.125</u>
		<u>198.055.697</u>

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse:

Værdi if. ovenstående 198.055.697

Kurs pr. 100 kr.s andelskapital $\frac{198.055.697 \times 100}{4.773.347} = 4.149,20$

hvilket svarer til 11.659 kr. pr. m²

Bestyrelsen foreslår 11.600 kr. pr. m²

Senest vedtagne andelsværdi på generalforsamlingen den 17.04.12 udgør 11.700 pr. m² svarende til 4.163,70 pr. 100 kr. s andelskapital.

Forslag til driftsbudget for 2013

Ordinær drift**Indtægter**

Boligafgift:		
16.987 m ² , pr. m ² 475 kr., fra 01.07.13 500 kr.		8.281.000
Lejeindtægt:		
Boliger a 580 kr. pr. m ²	1.600.000	
Garager	72.000	
Kælder og parkering	35.000	
Antennebidrag, lejere	100.000	
Vaskeri	200.000	
Renteindtægter	<u>750.000</u>	<u>2.757.000</u>

11.038.000

Udgifter

Renteudgifter:		
BRF og Grundejernes Investeringsfond	1.435.000	
Skatter og afgifter m.v.	3.475.000	
Forsikringer	300.000	
Kontingenter, Dansk Bredbånd, lejere	95.000	
Ejendomsfunktionærer og renholdelse	1.400.000	
Løbende reparation og vedligeholdelse	1.000.000	
Administration og øvrige driftsudgifter	825.000	
Afskrivninger	<u>540.000</u>	<u>9.070.000</u>

Budgetteret resultat ordinær drift, overskud 1.968.000**Planlagt vedligeholdelse**

Planlagt vedligeholdelse:		
Grønne områder	2.000.000	
Cykelskure m.v.	<u>500.000</u>	<u>-2.500.000</u>

Budgetteret nettoresultat før skat, underskud -532.000

Likviditetsbudget for 2013

Budgetteret nettoresultat før skat	-532.000
Afskrivninger	540.000
Tilgodehavender:	
Primo	492.000
Ultimo	-300.000
Afdrag vedrørende altaner	1.000.000
Kreditorer m.v. 31.12.13, anslået	2.000.000
Kreditorer pr. 01.01.13	-1.857.000
Nettoudbetaling fra Grundejernes Investeringsfond	30.000
Andelskapital og depositum, nye andelshavere	75.000
Merprovenue ved salg af nye andele	2.425.000
Prioritetsafdrag	<u>-750.000</u>
Årets likviditetsresultat	3.123.000
Likvide beholdninger 01.01.13	<u>5.557.000</u>
Budgetteret likviditetsoverskud pr. 31.12.13	<u>8.680.000</u>