

GLB REVISION

Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården

Årsrapport for 2012

46. 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	12-15
NOTER TIL BALANCE	16-21
ØVRIGE NOTER	22-27
LIKVIDITETSOVERSIGT	28
BUDGET FOR ÅRET 2013	29-30

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården
Holmbladsgade 25/Chr. Svendsensgade 1-9
2300 København S
Matrikelnummer: 1418 og 1419, Sundbyøster
CVR-nr. 23 37 53 11

BESTYRELSE

Franck Andersen (formand)
Birgitte Landsvig
Erling Kristiansen
Ugo Ferrante Carrante
Rasmus Bundgård Vinther

ADMINISTRATOR

CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V
Telefon 33 33 82 82
Telefax 33 33 85 85
E-mail: cej@cej.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@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den / 2013
Dirigent:

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2012 for Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården.

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. januar - 31. december 2012

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 29. januar 2013

Administrator:

CEJ Ejendomsadministration A/S

Bestyrelse:

Franck Andersen
(formand)

Birgitte Landsvig

Erling Kristiansen

Ugo Ferrante Carrante

Rasmus Bundgård Vinther

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, 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. 31. december 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 29. januar 2013

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården 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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, 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.

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.

Dagsværdien af foreningens ejendom vurderes at kunne fastsættes til senest kendte offentlige ejendomsvurdering (kontantværdi) med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

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 nominel 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.

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

	Note	Realiseret 2012 kr.	Budget 2012 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011 kr.
Indtægter:				
Boligafgift	1	2.417.933	2.417.900	2.417.933
Vaskeriregnskab	8	7.770		0
Tilskud efter lov om privat byfornyelse		0	0	1.981
Andre indtægter	2	12.018	40.200	43.899
INDTÆGTER I ALT		2.437.721	2.458.100	2.463.813
Omkostninger:				
Ejendomsskat og forsikringer	3	197.561	195.600	189.717
Forbrugsafgifter	4	264.736	390.600	380.501
Renholdelse	5	153.430	158.100	155.636
Vedligeholdelse, løbende	6	72.969	198.300	119.128
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	0	0	262.248
Vaskeriregnskab	8	0	4.000	82.544
Administrationsomkostninger	9	236.661	238.600	242.105
Øvrige foreningsomkostninger	10	62.292	67.500	58.234
OMKOSTNINGER I ALT		987.649	1.252.700	1.490.113
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		1.450.072	1.205.400	973.700
Finansielle indtægter	11	630	1.000	775
Finansielle omkostninger	12	1.176.955	862.900	908.622
FINANSIELLE POSTER, NETTO		1.176.325	861.900	907.847
ÅRETS RESULTAT		273.747	343.500	65.853
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		273.747	343.500	65.853
DISPONERET I ALT		273.747	343.500	65.853

Resultatopgørelse for 2012

<u>Note</u>	<u>Realiseret 2012</u> kr.	<u>Budget 2012 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2011</u> kr.
---o0o---			
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Årets resultat	273.747	343.500	65.853
Betalte prioritetsafdrag	-451.229	-343.500	-318.891
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>262.248</u>
Resultat af ordinær drift	-177.482	0	9.210
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-262.248</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	<u>-177.482</u>	<u>0</u>	<u>-253.038</u>

Balance pr. 31. december 2012- AKTIVER -

	<u>Note</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 1418 og 1419, Sundbyøster (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 kr. 72.000.000)	13	72.000.000	72.000.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>72.000.000</u>	<u>72.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER		<u>72.000.000</u>	<u>72.000.000</u>
Restancer, andelshavere		39.713	45
Beboerkonto, andelssalg		21.285	9.315
Overdragelseskonto til senere afregning		28.433	28.433
Mellemregning administrator		12.472	0
Varmeregnskab	19	0	1.281
Andre tilgodehavender	14	3.955	5.000
Forudbetalte omkostninger	15	<u>23.182</u>	<u>25.857</u>
TILGODEHAVENDER		<u>129.040</u>	<u>69.931</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	16	<u>424.492</u>	<u>7.845</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>553.532</u>	<u>77.776</u>
AKTIVER		<u>72.553.532</u>	<u>72.077.776</u>

Balance pr. 31. december 2012- P A S S I V E R -

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		43.273	43.273
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		63.830.124	63.830.124
Overført resultat m.v.		-16.504.539	-16.759.228
Egenkapital excl. andre reserver		<u>47.368.858</u>	<u>47.114.169</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		9.724.063	9.705.005
Andre reserver		<u>9.724.063</u>	<u>9.705.005</u>
EGENKAPITAL	17	<u>57.092.921</u>	<u>56.819.174</u>
Erhvervskonto Danske Bank (kreditmaksimum kr. 1.500.000)		0	311.603
Prioritetsgæld	18	14.552.935	14.510.422
Varmeregnskab	19	51.475	0
Antenneregnskab	20	0	1.023
Særskilte opkrævninger (vaskeri)		7.625	0
Forudbetalt løbende boligafgift		10.287	2.238
Beboerkonto, andelssalg		390.424	0
Forudbetalt leje og deposita		343.782	335.862
Nøglededeposita		10.180	9.030
Mellemregning administrator		0	9.231
Øvrig gæld	21	93.903	79.193
GÆLDSFORPLIGTELSER	22	<u>15.460.611</u>	<u>15.258.602</u>
PASSIVER		<u><u>72.553.532</u></u>	<u><u>72.077.776</u></u>

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

Noter til resultatopgørelse for 2012

	Realiseret 2012 <hr/> kr.	Budget 2012 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2011 <hr/> kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	2.296.680	2.296.700	2.296.680
Boligafgift - erhverv	121.253	121.200	121.253
	2.417.933	2.417.900	2.417.933
<u>Note 2. Andre indtægter</u>			
Påkravsgebyr	1.962	0	1.295
Internet indtægter	40.200	40.200	40.200
Overført til note 20 til dækning af underskud antenneregnskab	- 31.410	0	0
Andre indtægter	1.266	0	2.404
	12.018	40.200	43.899
<u>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	138.604	138.600	132.889
Forsikringer	58.957	57.000	56.828
	197.561	195.600	189.717
<u>Note 4. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	128.878	250.000	239.876
Renovation	118.622	118.600	118.639
Elforbrug fællesarealer	17.236	22.000	21.986
	264.736	390.600	380.501
<u>Note 5. Renholdelse</u>			
Viceværtservice	62.100	62.100	62.100
Vinduespolering og trappevask	82.500	82.500	82.500
Snerydning	370	5.000	2.139
Vedligeholdelse af fortove	8.460	8.500	8.897
	153.430	158.100	155.636

Noter til resultatopgørelse for 2012

	Realiseret 2012 <hr/> kr.	Budget 2012 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2011 <hr/> kr.
<u>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Varmeanlæg	15.999		9.603
Låseservice	983		3.237
Elektriker	14.650		12.824
Vinduer og døre	2.279		4.339
Facader	2.681		0
VVS	1.454		22.182
Tagarbejde	0		8.328
Fællesarealer indendørs	31.562		10.120
Fællesarealer udendørs	590		6.436
Porttelefon	2.658		3.356
Anden vedligeholdelse	113		38.703
	<hr/> 72.969 <hr/>	<hr/> 198.300 <hr/>	<hr/> 119.128 <hr/>
<u>Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Renovering af karnapper	0	0	262.248
	<hr/> 0 <hr/>	<hr/> 0 <hr/>	<hr/> 262.248 <hr/>
<u>Note 8. Vaskeri</u>			
Vaskeriindtægt	-83.717	-78.000	-72.086
EI	37.774	40.000	37.634
Vaskepulver	10.053	20.000	15.700
Salt	12.125	5.000	9.906
Vaskekort	831	0	0
Vedligeholdelse og serviceaftale	9.087	10.000	9.409
Reparation og vedligeholdelse	3.864	5.000	11.764
Administration	2.213	2.000	2.156
Ny vaskemaskine	0	0	68.061
Nettooverskud	<hr/> 7.770 <hr/>	<hr/> 4.000 <hr/>	<hr/> 82.544 <hr/>

Noter til resultatopgørelse for 2012

	Realiseret 2012 kr.	Budget 2012 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011 kr.
<u>Note 9. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	168.569	168.600	164.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	31.500	36.000	36.000
Indarbejdelse af supplerende oplysninger i årsrapport 2010	0	0	1.875
Konsulenthonorar	0	0	4.510
Varmeregnskabshonorar	30.298	28.000	29.318
Gebyrer m.v.	5.994	5.000	4.902
Andre administrationsudgifter	300	1.000	1.000
	<u>236.661</u>	<u>238.600</u>	<u>242.105</u>
<u>Note 10. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	18.500	14.000	12.800
Kontorartikler og porto	3.684	5.000	291
Blomster og gaver	0	4.000	7.263
Møder og generalforsamling	6.371	15.000	12.964
ABF kontingent	12.136	12.500	12.003
Ejendommens andel i varmeudgifter	9.299	7.000	6.690
Andre foreningsudgifter (pc'er)	5.443	0	0
Internet udgifter	3.981	10.000	6.223
Andre udgifter (difference venteliste)	2.878	0	0
	<u>62.292</u>	<u>67.500</u>	<u>58.234</u>

Noter til resultatopgørelse for 2012

	Realiseret 2012 kr.	Budget 2012 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011 kr.
<u>Note 11. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	630	1.000	775
	630	1.000	775
<u>Note 12. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	672.478	847.900	834.694
Omkostninger ved omprioritering	44.991	0	51.524
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	455.715	0	0
Renter bank	3.771	15.000	20.424
Andre renter	0	0	1.980
	1.176.955	862.900	908.622

Noter til balance pr. 31. december 2012

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	kr.	kr.
<u>Note 13. Ejendommen, matr. nr. 1418 og 1419, Sundbyøster</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	72.000.000	72.000.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	72.000.000	72.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2012. Det vurderes, at dagsværdien kan fastsættes til senest kendte offentlige ejendomsværdi med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 72.000.000, og der er ikke afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, så ejendommen er værdiansat til kr. 72.000.000

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

Følsomhedsanalyse fremgår af note 25.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2012.

Note 14. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende forsikringserstatning	3.955	5.000
	<u>3.955</u>	<u>5.000</u>

Note 15. Forudbetalte omkostninger

Forudbetalt ABF-kontingent	9.177	9.077
Forudbetalt vand	14.005	16.780
	<u>23.182</u>	<u>25.857</u>

Note 16. Likvide beholdninger

Erhvervskonto Danske Bank (kreditmaksimum kr. 1.500.000)	414.034	0
Kassebeholdning	10.458	4.967
Kassebeholdning ventelistekonto	0	2.878
	<u>424.492</u>	<u>7.845</u>

Noter til balance pr. 31. december 2012

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
<u>Note 17. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	43.273	43.273
Saldo pr. 31. december	<u>43.273</u>	<u>43.273</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo pr. 1. januar	63.830.124	63.830.124
Saldo pr. 31. december	<u>63.830.124</u>	<u>63.830.124</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	- 16.759.228	- 7.567.423
Kursreguleringsfond	0	447.347
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	- 19.058	- 9.705.005
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	273.747	65.853
Saldo pr. 31. december	<u>- 16.504.539</u>	<u>- 16.759.228</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. januar	9.705.005	0
Overført fra overført resultat m.v.	19.058	9.705.005
Saldo pr. 31. december	<u>9.724.063</u>	<u>9.705.005</u>
Egenkapital i alt	<u>57.092.921</u>	<u>56.819.174</u>

Noter til balance pr. 31. december 2012

Note 18. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	1)	2)	3)	4)	
	<u>Nykredit</u>	<u>Nykredit</u>	<u>Nykredit</u>	<u>Nykredit</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	Indfriet	Indfriet	Indfriet	20	
Renter og bidrag	115.322	73.391	25.153	399.318	<u>613.184</u>
Betalt afdrag i året	49.456	28.294	6.414	341.855	<u>426.019</u>
Nominel restgæld	Indfriet	Indfriet	Indfriet	12.791.145	<u>12.791.145</u>
Obligationsrestgæld	Indfriet	Indfriet	Indfriet	13.421.337	<u>13.421.337</u>
Kurs	-	-	-	100	
Kursværdi	Indfriet	Indfriet	Indfriet	13.421.337	<u>13.421.337</u>
Næste års afdrag	-	-	-	471.850	<u>471.850</u>
	5)				
	<u>Nykredit</u>				<u>I alt</u>
Restløbetid år	29				
Renter og bidrag	59.294				<u>59.294</u>
Betalt afdrag i året	25.210				<u>25.210</u>
Nominel restgæld	1.761.790				<u>1.761.790</u>
Obligationsrestgæld	1.848.755				<u>1.848.755</u>
Kurs	100				
Kursværdi	1.848.755				<u>1.848.755</u>
Næste års afdrag	34.904				<u>34.904</u>

Noter til balance pr. 31. december 2012

---o0o---

Renter og bidrag i alt	672.478
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld	672.478
Betalt afdrag i alt	451.229
Nominel restgæld i alt	14.552.935
Kursværdi i alt	15.270.092
Næste års afdrag i alt	506.754

1) Nykredit

Nykredit, kontantlån. Oprindelig kr. 9.209.000. Pålydende rente 5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 5,3464 pct. p.a. Indfriet.

2) Nykredit

Nykredit, kontantlån. Oprindelig kr. 5.600.000. Pålydende rente 5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 5,4420 pct. p.a. Indfriet.

3) Nykredit

Nykredit, kontantlån. Oprindelig kr. 1.766.000. Pålydende rente 5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 5,2060 pct. p.a. Indfriet.

4) Nykredit

Nykredit, kontantlån. Oprindelig kr. 13.133.000. Pålydende rente 3 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 3,5544 pct. p.a.

5) Nykredit

Nykredit, kontantlån. Oprindelig kr. 1.787.000. Pålydende rente 3,5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 3,912 pct. p.a.

Noter til balance pr. 31. december 2012

	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
<u>Note 19. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	499.564	442.500
Fjernvarmeomkostning	<u>448.089</u>	<u>443.781</u>
	<u>-51.475</u>	<u>1.281</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-51.475</u>	<u>1.281</u>
<u>Note 20. Antenneregnskab</u>		
Saldo iflg. sidste årsrapport	-1.023	-11.914
Indbetalt aconto	-77.014	-77.014
Antenneomkostning	<u>109.447</u>	<u>87.905</u>
	31.410	-1.023
Overført fra internetindtægter, jf. note 2	<u>-31.410</u>	<u>0</u>
Mellemværende antenneregnskab	<u>0</u>	<u>-1.023</u>
<u>Note 21. Øvrig gæld</u>		
Andre kreditorer	4.995	1.453
Revision og regnskabsmæssig assistance	36.000	36.000
Electrolux	2.080	2.182
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	12.500	10.000
Varmeregnskabshonorar	28.000	27.098
Agerholms Rengøring	13.564	0
Dong Energy, el	1.264	0
CEJ inspektørtilsyn, skimmelsag	0	2.460
Skyldige omkostninger, udlæg bestyrelsen	<u>4.500</u>	<u>0</u>
	<u>93.903</u>	<u>79.193</u>

Note 22. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 14.046.181 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 18.

Foreningen har pr. 31. december 2012 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Noter til balance pr. 31. december 2012

Note 23. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.700.000. Ejerpantebrevet er håndpantet, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter personligt solidarisk for kassekredit i pengeinstitut med kreditmaksimum kr. 1.500.000

Deklaration: I forbindelse med Københavns Kommunes godkendelse af de udførte byfornyelsesarbejder og hertil knyttet tabserstatning på kr. 4.506.000 er der efter byfornyelseslovens § 71, stk. 3 tinglyst en deklARATION på ejendommen 21/7 2005 vedr. erstatningsudbetalingen. Såfremt ejendommens nuværende status som andelsbolig inden 30 år fra byggearbejdernes afslutning ændres og ejendommens økonomi herved forbedres, kan den udbetalte erstatning af Københavns Kommune, Plan & Arkitektur, helt eller delvist kræves tilbagebetalt. Tilbagebetalingspåkravet påhviler den, der er ejer af ejendommen når dennes status ændres, og beløbet opkræves med tillæg af renter fra overtagelsesdagen til betalings sker.

Afgivne garantier: Der er ikke stillet garanti for andelshaveres banklån, ligesom foreningen i øvrigt ikke har påtaget sig kautions- garanti- eller andre forpligtelser.

Øvrige noter pr. 31. december 2012

Note 24. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Chr. Svendsensgården anvendes fordelingstal 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:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	66	4.946
Andelsboliger erhverv	1	148
Vaskeri	0	32
Kontor	0	40
	67	5.166

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdioppgørelser pr. 31. december:

	2012	2011
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	13.937	13.937
	2012	2011
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	14.134	14.134
Foreslået andelsværdi	9.158	9.158
Reserver uden for andelsværdi	1.909	1.905
Andel i foreningens nettogæld m.v.	3.067	3.071
	14.134	14.134

Øvrige noter pr. 31. december 2012

	2012	2011
	kr./kvm.	kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	464	464
Boligafgift erhverv i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	819	819
	<u>2012 i pct.</u>	<u>2011 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	3	14
Øvrige omkostninger	35	41
Finansielle poster netto	45	33
Afdrag	17	12
Udgifter m.v.	100	100
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	99	98

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. 31. december 2012	57.092.921
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver	<u>-9.724.063</u>
Foreningens egenkapital reduceret med generalforsamlingsbestemte reserver	47.368.858
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	14.552.935
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-15.270.092</u>
Samlede andelsværdier	46.651.701
Heraf fast andelsværdi efter § 6, stk. 1 (65 x 43.273)	<u>-2.812.745</u>
Rest til fordeling efter areal	43.838.956

Øvrige noter pr. 31. december 2012

Rest til fordeling efter areal udgør pr. m ² kr.	43.838.956	8.606,00
	5.094	

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 8. maj 2012)		8.606,00
--	--	----------

Egenkapitalen fordeles iflg. vedtægternes § 6, stk. 1 efter indskud x kr. 65, og overskydende beløb fordeles efter areal. Andelenes samlede indskud udgør kr. 43.273 og andelenes samlede areal udgør 5.094.

Den enkelte andelshavers indskud fremgår af andelshavernes andelsbevis.

Bestyrelsen foreslår, at der i henhold til vedtægternes § 6 og § 14 og andelsboligforenings-lovens § 5, stk. 2 c (kontant ejendomsvurdering) fra generalforsamlingstidspunktet godkendes priser svarende til kr. 65 x indskuddet med tillæg af arealet x 8.606 (sidste år kr. 65 x indskuddet med tillæg af arealet x 8.606) hvilket for foreningen som helhed svarer til kr. 43.292,88 x 65 + 5.094 x 8.606, i alt kr. 46.651.701.

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

Andel nr.	Adresse	Indskud	Areal	Andelsværdi i alt
1	Holmbladsgade 25, st. tv.	1.971,50	148	1.401.836
2	Holmbladsgade 25, 1. tv.	736,14	84	770.753
3	Holmbladsgade 25, 2. tv.	736,14	84	770.753
4	Holmbladsgade 25, 3. tv.	863,06	108	985.547
5	Holmbladsgade 25, 4. tv.	736,14	83	762.147
6	Holmbladsgade 25, 5. tv.	1.226,89	146	1.336.224
7	Holmbladsgade 25, 1. th.	693,83	90	819.639
8	Holmbladsgade 25, 2. th.	693,83	90	819.639
9	Holmbladsgade 25, 3. th.	693,83	90	819.639
10	Holmbladsgade 25, 4. th.	693,83	89	811.033
11	Holmbladsgade 25, 5. th.	617,67	81	737.235
	transport	9.663	1.093	10.034.444

Øvrige noter pr. 31. december 2012

Andel nr.	Adresse	Indskud	Areal	Andelsværdi i alt
	transport	9.663	1.093	10.034.444
12	Chr. Svendsensgade 9, st. tv.	499,22	60	548.809
14	Chr. Svendsensgade 9, 1. tv.	573,84	58	536.448
15	Chr. Svendsensgade 9, 2.	1.106,91	122	1.121.881
16	Chr. Svendsensgade 9, 3. tv.	573,84	58	536.448
17	Chr. Svendsensgade 9, 4.	1.106,91	121	1.113.275
18	Chr. Svendsensgade 9, 5.	431,53	52	475.561
19	Chr. Svendsensgade 9, 1. th.	533,07	64	585.434
21	Chr. Svendsensgade 9, 3. th.	287,69	40	362.940
25	Chr. Svendsensgade 7, 1. tv.	456,91	54	494.423
27	Chr. Svendsensgade 7, 3. tv.	456,91	54	494.423
28	Chr. Svendsensgade 7, 4.	922,29	107	980.791
30	Chr. Svendsensgade 7, st.	879,98	108	986.647
31	Chr. Svendsensgade 7, 1. th.	465,38	54	494.974
32	Chr. Svendsensgade 7, 2.	922,29	108	989.397
33	Chr. Svendsensgade 7, 3. th.	465,38	54	494.974
35	Chr. Svendsensgade 7, 5.	812,30	98	896.188
36	Chr. Svendsensgade 5. st.	879,98	108	986.647
38	Chr. Svendsensgade 5. 2. tv.	456,91	54	494.423
39	Chr. Svendsensgade 5. 3. tv.	456,91	54	494.423
40	Chr. Svendsensgade 5. 4. tv.	456,91	54	494.423
41	Chr. Svendsensgade 5. 5. tv.	406,15	49	448.094
43	Chr. Svendsensgade 5. 1.	913,82	108	988.846
44	Chr. Svendsensgade 5. 2. th.	456,91	54	494.423
45	Chr. Svendsensgade 5. 3. th.	456,91	54	494.423
46	Chr. Svendsensgade 5. 4. th.	456,91	54	494.423
47	Chr. Svendsensgade 5. 5. th.	406,15	49	448.094
48	Chr. Svendsensgade 3, st.	846,14	108	984.447
49	Chr. Svendsensgade 3, 1. tv.	465,38	54	494.974
51	Chr. Svendsensgade 3, 3. tv.	465,38	54	494.974
52	Chr. Svendsensgade 3, 4.	922,29	107	980.791
	transport	28.204	3.266	29.940.459

Øvrige noter pr. 31. december 2012

<u>Andel nr.</u>	<u>Adresse</u>	<u>Indskud</u>	<u>Areal</u>	<u>Andelsværdi i alt</u>
	transport	28.204	3.266	29.940.459
53	Chr. Svendsensgade 3, 5.	829,22	98	897.287
55	Chr. Svendsensgade 3, 1. th.	456,91	54	494.423
56	Chr. Svendsensgade 3, 2.	922,29	108	989.397
57	Chr. Svendsensgade 3, 3. th.	456,91	54	494.423
60	Chr. Svendsensgade 1, st.	837,66	102	932.260
61	Chr. Svendsensgade 1, 1. tv.	490,76	61	556.865
62	Chr. Svendsensgade 1, 2. tv.	490,76	63	574.077
63	Chr. Svendsensgade 1, 3. tv.	490,76	63	574.077
64	Chr. Svendsensgade 1, 4. tv.	490,76	63	574.077
65	Chr. Svendsensgade 1, 5. tv.	490,76	62	565.471
67	Chr. Svendsensgade 1, 1. th.	439,98	54	493.323
68	Chr. Svendsensgade 1, 2. th.	439,98	54	493.323
69	Chr. Svendsensgade 1, 3. th.	439,98	54	493.323
70	Chr. Svendsensgade 1, 4. th.	439,98	54	493.323
71	Chr. Svendsensgade 1, 5. th.	414,60	51	465.855
72	Chr. Svendsensgade 1 A, st. tv.	456,91	56	511.635
73	Chr. Svendsensgade 1 A, 1. tv.	456,91	57	520.241
74	Chr. Svendsensgade 1 A, 2. tv.	456,91	57	520.241
75	Chr. Svendsensgade 1 A, 3. tv.	456,91	57	520.241
76	Chr. Svendsensgade 1 A, 4. tv.	456,91	56	511.635
77	Chr. Svendsensgade 1 A, 5.	1.023,01	129	1.176.670
78	Chr. Svendsensgade 1 A, st. th.	753,07	83	763.248
79	Chr. Svendsensgade 1 A, 1. th.	719,22	85	778.259
80	Chr. Svendsensgade 1 A, 2. th.	719,22	85	778.259
81	Chr. Svendsensgade 1 A, 3. th.	719,22	85	778.259
82	Chr. Svendsensgade 1 A, 4. th.	719,22	83	761.047
Afrunding				<u>2</u>
		<u>43.273</u>	<u>5.094</u>	<u>46.651.701</u>

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. 31. december 2012

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan de beregnede andelsværdier påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises hvad andelsværdierne ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 720.000, kr. 2.160.000, kr. 3.600.000. 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. 72.000.000.

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Ændring i ejendoms- vurdering</u>	<u>Nye andelsværdier i alt</u>	<u>Ændring i andelsværdier</u>
	<u>pct.</u>	<u>kr.</u>	<u>pct.</u>
-3.600.000	-5%	43.051.701	-7,72%
-2.160.000	-3%	44.491.701	-4,63%
-720.000	-1%	45.931.701	-1,54%
0	0	46.651.701	0,00%
720.000	1%	47.371.701	+1,54%
2.160.000	3%	48.811.701	+4,63%
3.600.000	5%	50.251.701	+7,72%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 9.724.063 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0, i alt kr. 9.724.063.

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2012

		<u>31/12 2012</u>
		kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	39.700	
Beboerkonto, andelssalg	21.300	
Overdragelseskonto til senere afregning	28.400	
Mellemregning administrator	12.500	
Andre tilgodehavender	3.900	
Forudbetalte omkostninger	23.200	
Likvide beholdninger	<u>424.500</u>	553.500
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	51.500	
Særskilte opkrævninger (vaskeri)	7.600	
Forudbetalt løbende boligafgift	10.300	
Beboerkonto, andelssalg	390.400	
Øvrig gæld	<u>93.900</u>	<u>553.700</u>
LIKVIDITETSUNDERSKUD PR. 31. DECEMBER 2012		<u><u>-200</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsunderskud pr. 1. januar 2012		-325.500
Formue tilgang i årets løb:		
Forøgelse af forudbetalt leje og deposita	9.100	
Optagelse af lån	<u>14.920.000</u>	<u>14.929.100</u>
		14.603.600
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	177.500	
Indfrielse af lån	<u>14.426.300</u>	<u>14.603.800</u>
LIKVIDITETSUNDERSKUD PR. 31. DECEMBER 2012		<u><u>-200</u></u>

Udover ovennævnte likviditetsunderskud pr. 31. december 2012 kan der trækkes på kassekreditens maksimum kr. 1.500.000.

Budget for året 2013 med sammenligningstal

	Budget 2013 (ej revideret)	Realiseret 2012	Budget 2012 (ej revideret)
Indtægter:			
Boligafgift - medlemmer	2.296.700	2.296.680	2.296.700
Boligafgift - erhverv	121.200	121.253	121.200
Påkravsgebyr	0	1.962	0
Internet indtægter	40.200	40.200	40.200
Overført til dækning af underskud antenneregnsk	0	-31.410	0
Andre indtægter	0	1.266	0
	2.458.100	2.429.951	2.458.100
Omkostninger:			
Ejendomsskatter	145.500	138.604	138.600
Forsikringer	59.900	58.957	57.000
Vandafgift	250.000	128.878	250.000
Renovation	119.400	118.622	118.600
Elforbrug fællesarealer	22.000	17.236	22.000
Viceværtsservice	72.100	62.100	62.100
Vinduespolering og trappevask	82.500	82.500	82.500
Snerydning	5.000	370	5.000
Vedligeholdelse af fortove	8.500	8.460	8.500
Vedligeholdelse, løbende	261.100	72.969	198.300
Administrationshonorar	171.700	168.569	168.600
Revision og regnskabsmæssig assistance	31.500	31.500	36.000
Varmeregnskabshonorar	29.000	30.298	28.000
Gebyrer m.v.	5.000	5.994	5.000
Andre administrationsudgifter	1.000	300	1.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	18.500	18.500	14.000
Kontorartikler og porto	5.000	3.684	5.000
Blomster og gaver	4.000	0	4.000
Møder og generalforsamling	15.000	6.371	15.000
ABF kontingent	12.500	12.136	12.500
Ejendommens andel i varmeudgifter	7.000	9.299	7.000
Andre foreningsudgifter (pc'er)	0	5.443	0
Internet udgifter	10.000	3.981	10.000
Andre udgifter (difference venteliste)	0	2.878	0
Vaskeriindtægter	- 78.000	83.717	78.000
EI	40.000	37.774	40.000
Vaskepulver	20.000	10.053	20.000
Salt	5.000	12.125	5.000
Vaskekort	1.000	831	0
Vedligeholdelse og serviceaftale	10.000	9.087	10.000
Reparation og vedligeholdelse	5.000	3.864	5.000
Administration	2.300	2.213	2.000
OMKOSTNINGER I ALT	1.341.500	979.879	1.252.700

Budget for året 2013 med sammenligningstal

	<u>Budget 2013 (ej revideret)</u>	<u>Realiseret 2012</u>	<u>Budget 2012 (ej revideret)</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.116.600	1.450.072	1.205.400
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	1.000	630	1.000
Prioritetsrenter og bidrag	-595.800	-672.478	-847.900
Omkostninger ved omprioritering	0	-44.991	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	-455.715	0
Renter bank	-15.000	-3.771	-15.000
FINANSIELLE POSTER, NETTO	609.800	1.176.325	861.900
ÅRETS RESULTAT	506.800	273.747	343.500
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	506.800	273.747	343.500
DISPONERET I ALT	506.800	273.747	343.500
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Årets resultat	506.800	273.747	343.500
Betalte prioritetsafdrag	-506.800	-451.229	-343.500
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	0	-177.482	0

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET**Likviditetsoversigt for året 2013**

Likviditetsunderskud pr. 1. januar 2013	-200
Likviditetsunderskud pr. 31. december 2013	-200

Udover ovennævnte likviditetsunderskud pr. 31. december 2013 kan der trækkes på kassekreditens maksimum kr. 1.500.000.

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2013 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.