

Andelsboligforeningen Halgreen

Årsrapport for 2012/13

5. 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	16-20
ØVRIGE NOTER	21-23
LIKVIDITETSOVERSIGT	24
BUDGET FOR ÅRET 2013/14	25-27

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Halgreen

Halgreensgade 1-13, Halgreensgade 2-4, Holmbladsgade 27 og 31

2300 København S

Matrikelnummer: Sundbyøster, København 16 AV, 3514, 16 G, 188 og 189

CVR-nr. 31 53 69 44

BESTYRELSE

Lars Pedersen (formand)

Anders Hjort Hansen

Jimmi Andersen

Christine Møller

Denise Lütz

Steffen Olesen

ADMINISTRATOR

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

Åbenrå 31

1124 København K

Telefon 33 13 11 35

Telefax 33 93 11 41

E-mail: grubbe@grubbe-advo.dk

REVISION

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

Ved Vesterport 6, 5. sal

1612 København V

Telefon 38 87 99 11

Telefax 38 87 61 04

E-mail: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den / 2013

Dirigent:

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2012/13 for Andelsboligforeningen Halgreen.

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

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. september 2013

Administrator:

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

Bestyrelse:

Lars Pedersen
(formand)

Anders Hjort Hansen

Jimmi Andersen

Christine Møller

Denise Lütz

Steffen Olesen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Halgreen

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Halgreen for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2013 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2012 - 30. juni 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 4. september 2013

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S

Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Halgreen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri m.v., indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle instrumenter (renteswap)

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 00. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Værdien af renteswappen indgår i beregning af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet foreningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 28 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 29. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2012/13

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2012/13 kr.</u>	<u>Budget 2012/13 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2011/12 kr.</u>
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	4.580.158	4.580.000	4.396.215
Lejeindtægter	2	1.050.453	1.029.000	1.047.290
Arbejdsweekend	10	14.069	10.000	35.000
Vaskeriregnskab	11	88.901	80.000	90.158
Tilskud efter lov om privat byfornyelse	3	425.075	425.000	509.339
Andre indtægter	4	170.369	1.000	23.380
INDTÆGTER I ALT		<u>6.329.025</u>	<u>6.125.000</u>	<u>6.101.382</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	5	463.800	460.000	407.000
Forbrugsafgifter	6	317.955	327.000	301.983
Renholdelse	7	151.506	151.000	136.396
Vedligeholdelse, løbende	8	190.998	207.000	106.412
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	9	234.725	500.000	503.119
Administrationsomkostninger	12	222.911	231.000	219.934
Øvrige foreningsomkostninger	13	28.541	41.000	73.413
Indvendig vedligeholdelse for lejere		26.732	33.000	28.221
OMKOSTNINGER I ALT		<u>1.637.168</u>	<u>1.950.000</u>	<u>1.776.478</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>4.691.857</u>	<u>4.175.000</u>	<u>4.324.904</u>
Finansielle indtægter	14	1.845	0	27
Finansielle omkostninger	15	4.226.513	4.301.000	4.248.515
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>4.224.668</u>	<u>4.301.000</u>	<u>4.248.488</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>467.189</u>	<u>-126.000</u>	<u>76.416</u>

Balance pr. 30. juni 2013**- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Sundbyøster, København 16 AV, 3514, 16 G, 188 og 189 (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 97.000.000)	16	95.567.978	95.567.978
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>95.567.978</u>	<u>95.567.978</u>
ANLÆGSAKTIVER		<u>95.567.978</u>	<u>95.567.978</u>
Restancer, andelshavere		25.860	9.322
Beboerkonto, ej registrerede flyttesager		9.375	7.813
Beboerkonto, andelssalg		79.943	82.069
Beboerkonto, fraflyttere		27.106	20.498
Andre tilgodehavender	17	22.656	92.572
Forudbetalte omkostninger	18	<u>20.545</u>	<u>14.665</u>
TILGODEHAVENDER		<u>185.485</u>	<u>226.939</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	19	<u>8.498</u>	<u>5.417</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>193.983</u>	<u>232.356</u>
AKTIVER		<u><u>95.761.961</u></u>	<u><u>95.800.334</u></u>

Noter til resultatopgørelse for 2012/13

	Realiseret 2012/13 kr.	Budget 2012/13 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011/12 kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	4.580.158	4.580.000	4.396.215
	4.580.158	4.580.000	4.396.215
<u>Note 2. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter - ikke medlemmer	502.019	497.000	526.871
Lejeindtægter - ikke medlemmer, erhverv	548.434	532.000	520.419
	1.050.453	1.029.000	1.047.290
<u>Note 3. Tilskud, privat byfornyelse</u>			
Tilskud i henhold til bestemmelserne om privat byfornyelse nedtrappes over en årrække og bortfalder helt i år 2033.			
<u>Note 4. Andre indtægter</u>			
Bolig 50, indtægtsført, overført fra øvrig gæld	163.800	0	0
Indtægtsført indvendig vedligeholdelse bolig 71	0	0	20.655
Salg af nøgler	6.660	0	0
Andre indtægter	91	1.000	2.725
	170.369	1.000	23.380
<u>Note 5. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	411.761	405.000	356.973
Forsikringer	52.039	55.000	50.027
	463.800	460.000	407.000
<u>Note 6. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	210.765	200.000	186.877
Renholdelse af fortov	16.244	17.000	13.406
Elforbrug fællesarealer	90.946	110.000	101.700
	317.955	327.000	301.983

Noter til resultatopgørelse for 2012/13

	Realiseret 2012/13 <hr/> kr.	Budget 2012/13 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2011/12 <hr/> kr.
<u>Note 7. Renholdelse</u>			
Vicevært	129.234	128.000	126.182
Snerydning	15.629	20.000	8.375
Kørsel affald	0	2.000	1.669
Skadedyrsbekæmpelse (væggelus)	6.300	0	0
Anden renholdelse	343	1.000	170
	<hr/> 151.506	<hr/> 151.000	<hr/> 136.396
<u>Note 8. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Varmeanlæg	18.024		52.018
Udskiftning af varmemålere	84.397		0
Låseservice	8.065		7.380
Elektriker	40.818		1.918
Tømrer	11.594		4.426
VVS	1.315		13.141
Garmester	0		1.096
Gårdplads og vej	0		1.967
Andre installationer	5.367		0
Dørtelefonanlæg	10.213		18.572
Anden vedligeholdelse	2.056		0
Mellemsum	<hr/> 181.849	<hr/> 201.000	<hr/> 100.518
Elektrolyse	9.149	6.000	5.894
	<hr/> 190.998	<hr/> 207.000	<hr/> 106.412
<u>Note 9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Vinduesrenovering 2. etape	0	0	446.919
A conto vinduesrenovering 3. etape	234.725	500.000	0
Nedrivning af baghus	0	0	56.200
	<hr/> 234.725	<hr/> 500.000	<hr/> 503.119

Noter til resultatopgørelse for 2012/13

	Realiseret 2012/13 kr.	Budget 2012/13 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011/12 kr.
<u>Note 10. Arbejdsweekend</u>			
Afholdte udgifter	1.431	0	0
Indbetalt af medlemmer	-15.500	-10.000	-35.000
Nettooverskud	14.069	10.000	35.000
<u>Note 11. Vaskeri</u>			
Vaskeriindtægt	-110.643	-80.000	-111.664
Afholdte udgifter	21.742	0	21.506
Nettooverskud	88.901	80.000	90.158
<u>Note 12. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	147.511	148.000	144.274
Revision og regnskabsmæssig assistance	32.375	33.000	32.375
Advokatsalær	4.000	10.000	6.000
Varmeregnskabshonorar	28.039	28.000	27.115
Gebyrer m.v.	10.986	12.000	10.170
	222.911	231.000	219.934
<u>Note 13. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Vurderingshonorar, salg af foreningens egne lejligheder	0	3.000	1.563
Kopiering og kontorartikler	4.987	5.000	4.230
Blomster og gaver	430	0	0
Møder og generalforsamling	4.364	5.000	4.545
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	6.045	5.000	3.600
ABF kontingent	11.926	13.000	11.798
Ejendommens andel i varmeudgifter	0	0	5.495
Andre foreningsudgifter	590	0	548
Internet udgifter	199	0	135
Tab lejere	0	10.000	41.499
	28.541	41.000	73.413

Noter til resultatopgørelse for 2012/13

	Realiseret 2012/13 <u>kr.</u>	Budget 2012/13 (ej revideret) <u>kr.</u>	Realiseret 2011/12 <u>kr.</u>
<u>Note 14. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	1.845	0	27
	<u>1.845</u>	<u>0</u>	<u>27</u>
<u>Note 15. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	772.274	1.216.000	1.417.761
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån	-20.412	-21.000	-21.654
Betaling vedrørende renteswap	2.868.284	2.435.000	2.163.813
Renter bank	606.226	670.000	688.495
Andre renter	141	1.000	100
	<u>4.226.513</u>	<u>4.301.000</u>	<u>4.248.515</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2013

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	kr.	kr.
<u>Note 16. Ejendommen, matr. nr. Sundbyøster, København 16 AV, 3514, 16 G, 188 og 189</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. juli	95.567.978	95.567.978
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	95.567.978	95.567.978
Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 30. juni 2013.		
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 30. juni 2013.		
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 97.000.000.		
<u>Note 17. Andre tilgodehavender</u>		
Særskilte opkrævninger, vaskeri	22.656	3.000
Særskilte opkrævninger, arbejdsdag	0	32.262
Andre tilgodehavender	0	57.310
	<u>22.656</u>	<u>92.572</u>
<u>Note 18. Forudbetalte omkostninger</u>		
Forudbetalt ABF-kontingent	2.990	2.956
Forudbetalt Savina	3.678	3.587
Forudbetalt renholdelse af fortove	8.300	8.122
Forudbetalt elektrolyse	5.006	0
Forudbetalt TDC	571	0
	<u>20.545</u>	<u>14.665</u>
<u>Note 19. Likvide beholdninger</u>		
Nykredit Bank	633	417
Kassebeholdning	7.865	5.000
	<u>8.498</u>	<u>5.417</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2013

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	kr.	kr.
<u>Note 20. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. juli	6.769.500	6.654.000
Tilgang nye andele, bolig nr. 52 og 64	0	115.500
Saldo pr. 30. juni	<u>6.769.500</u>	<u>6.769.500</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. juli	- 47.450.832	- 19.796.750
Tillægsværdi ny andel, bolig nr. 71 (andelsværdi kr. 86.300 - indskud kr. 115.500)	0	29.200
Årets ændring i markedsværdi renteswap	5.436.859	- 27.701.298
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	467.189	76.416
Saldo pr. 30. juni	<u>- 41.546.784</u>	<u>- 47.450.832</u>
Egenkapital i alt	<u>- 34.777.284</u>	<u>- 40.681.332</u>

Note 21. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på side 20.

Note 22. Finansielle instrumenter (renteswap)

Rentesikring (renteswap), markedsværdi. Aftale om renteombytning til fast rente med rentetrappe. Renten på renteswappen startede med 4,20% p.a. i 2008 og rentesatsen stiger med 0,0925% pr. år. i 20 år. og slutter med en rente på 6,05% p.a. i 2028 (rentetrappe). Herefter er renten fast på 6,05% p.a. i de næste 10 år til udløb i 2038. Pr. 1. juli 2013 er renten $4,2\% + 5 \times 0,0925\% = 4,6625\%$ p.a. sikrer CIBOR 6 M lånet oprindelig kr. 74.123.000. Aftalen udløber i 2038.

<u>40.379.001</u>	<u>45.815.860</u>
<u>-40.379.001</u>	<u>-45.815.860</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2013

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	kr.	kr.
<u>Note 23. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	355.910	351.625
Fjernvarmeomkostning	<u>325.761</u>	<u>315.116</u>
	<u>-30.149</u>	<u>-36.509</u>
Varmeefterbetaling	<u>0</u>	<u>2.359</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-30.149</u>	<u>-34.150</u>
<u>Note 24. Indvendig vedligeholdelse for lejere</u>		
Saldo pr. 1. juli	197.372	212.244
Hensat i året	<u>26.732</u>	<u>28.221</u>
	224.104	240.465
Anvendt	-2.749	-22.438
Indtægtsført	<u>0</u>	<u>-20.655</u>
Saldo pr. 30. juni	<u>221.355</u>	<u>197.372</u>
<u>Note 25. Øvrig gæld</u>		
Revision	32.375	32.375
Optryk	3.875	3.875
Hensat primo vedr. salg af lejlighed 2008/09	0	163.800
Dong, el	7.900	8.020
Hofor, varme	44.519	42.523
GA salær for a/c nr. 2	1.875	0
TDC	0	515
Finn L. Davidsen	0	885
Ren Ejendomsservice	<u>22.839</u>	<u>445</u>
	<u>113.383</u>	<u>252.438</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2013

Note 26. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 122.697.065 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år og med tillæg af markedsværdien af renteswap. Der henvises i øvrigt til note 21 og 22.

Note 27. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 35.000.000, til sikkerhed for medlemværende med BankNordik.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Aftale om rentesikring (renteswap): Leverandør af aftalen (Nykredit) kan i henhold til aftalen om rentesikring kræve, at foreningen stiller yderligere sikkerhed.

Der er tinglyst servitut på ejendommen om evt. tilbagebetalingskrav efter byfornyelseslovens § 71, stk. 3 af modtaget støtte i forbindelse med en offentlig byfornyelse i 2003. Ifølge servitutten er der modtaget støtte med kr. 4.891.000, og efter byfornyelseslovens § 71, stk. 3 kan støtten kræves helt eller delvist tilbagebetalt, hvis ejendommens status ændres indenfor 30 år fra den 30. september 2002. Tilbagebetalingskravet påhviler den, der er ejer af ejendommen, når ejendommens status ændres. Tilbagebetalingskravet kan ikke gøres gældende ved salg af udlejningsboliger, som skifter status til andelsboliger. Byfornyelsesarbejderne er udført før andelsboligforeningens stiftelse.

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

Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået fra og med den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde sidste ledige lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 4 lejligheder siden stiftelsen den 8. maj 2008, og foreningen udlejer fortsat 11 lejligheder og 5 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Noter til balance pr. 30. juni 2013

	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag	Nominel restgæld	Obligations- restgæld	Næste års afdrag	Kursværdi
Nykredit, flexlån. Oprindelig kr. 74.123.000. Der betales ikke afdrag på lånet. Lånets rest- gæld forfalder til fuld betaling i 2038. Lånet er et Cibor 6 M-lån med variabel rente, hvor der er indgået en 30-årig renteswapaftale til udløb 30. juni 2038, jf. note 22.	99,400	25	691.827	0	74.123.000	74.123.000	0	73.678.262
BRF Kredit, kontantlån med ydelsesstøtte. Oprindelig kr. 735.000. Pålydende rente 5,30% p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100.	100	20	34.928	16.349	606.992	622.582	17.233	622.582
BRF Kredit, kontantlån med ydelsesstøtte. Oprindelig kr. 986.000. Pålydende rente 5,23% p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100.	100	20	45.518	22.725	799.936	815.057	23.937	815.057
BankNordik, banklån. Variabel rente, pålydende rente på statusdagen 4,36% p.a.	100	-	339.306	200.694	7.029.306	7.029.306	200.000	7.029.306
Mellemsum			<u>1.111.579</u>	<u>239.768</u>	<u>82.559.234</u>	<u>82.589.945</u>	<u>241.170</u>	<u>82.145.207</u>
Bankrenter BankNordik			-339.306					
I alt			<u><u>772.273</u></u>	<u><u>239.768</u></u>	<u><u>82.559.234</u></u>	<u><u>82.589.945</u></u>	<u><u>241.170</u></u>	<u><u>82.145.207</u></u>

Øvrige noter pr. 30. juni 2013

Note 28. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Halgreen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

Boligtype	<u>Antal</u>	<u>Areal (kvm)</u>
Andelsboliger	73	4.513
Boliglejemål	11	629
Erhvervslejemål	5	418
	<u>89</u>	<u>5.560</u>

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 30. juni:

	2012/13	2011/12
	kr./kvm.	kr./kvm.
	<u>total</u>	<u>total</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	17.446	14.029
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	<u>17.188</u>	<u>17.188</u>
	2012/13	2011/12
	kr./kvm.	kr./kvm.
	<u>andele</u>	<u>andele</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	21.493	17.283
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	<u>21.176</u>	<u>21.176</u>
Foreslået andelsværdi	1.241	1.138
Andel i foreningens nettogæld m.v.	<u>19.935</u>	<u>20.038</u>
	<u>21.176</u>	<u>21.176</u>

Øvrige noter pr. 30. juni 2013

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	kr./kvm.	kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	1.015	974
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	798	838
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm.	1.312	1.245
	<u>2012/13 i</u>	<u>2011/12 i</u>
	pct.	pct.
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	7	10
Øvrige omkostninger	20	18
Finansielle poster netto	69	67
Afdrag	4	5
Udgifter m.v.	<u>100</u>	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	<u>72</u>	<u>72</u>

Note 29. Beregning af andelsværdi

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

Egenkapital pr. 30. juni 2013		-34.777.284
Tilbageførsel af den negative markedsværdi af renteswappen		<u>40.379.001</u>
		<u>5.601.717</u>
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>5.601.717</u>	0,8275
	6.769.500	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 30. oktober 2012)		0,7585

Øvrige noter pr. 30. juni 2013

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

<u>Antal andele</u>	<u>Indskud pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Indskud i alt (kr.)</u>	<u>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</u>
9,11,13,15,17,18, 20,22,24 og 52	69.000	690.000	57.097	570.970
26	70.500	70.500	58.338	58.338
27,65 og 67	72.000	216.000	59.580	178.740
23 og 25	73.500	147.000	60.821	121.642
10,12,14,16,34,38 40,44,47,49,51,53				
55 og 57	75.000	1.050.000	62.062	868.868
43,46,82 og 84	76.500	306.000	63.303	253.212
66, 68 og 70	91.500	274.500	75.716	227.148
2,6,48,50 og 54	94.500	472.500	78.198	390.990
1,3,5,33,37,39 og 58	96.000	672.000	79.439	556.073
83	99.000	99.000	81.922	81.922
60,61 og 62	102.000	306.000	84.404	253.212
64	105.000	105.000	86.887	86.887
79	109.500	109.500	90.611	90.611
41,42 og 45	111.000	333.000	91.852	275.556
77	112.500	112.500	93.093	93.093
71,73 og 75	115.500	346.500	95.575	286.725
28,29,30,31 og 32	117.000	585.000	96.817	484.085
59,74 og 76	124.500	373.500	103.023	309.069
63	127.500	127.500	105.505	105.505
80	175.500	175.500	145.225	145.225
78	198.000	198.000	163.844	163.844
Afrunding				2
		<u>6.769.500</u>		<u>5.601.717</u>

Likviditetsoversigt pr. 30. juni 2013

		<u>30/6 2013</u> kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	25.900	
Beboerkonto, ej registrerede flyttesager	9.400	
Beboerkonto, andelssalg	79.900	
Beboerkonto, fraflyttere	27.100	
Andre tilgodehavender	22.600	
Forudbetalte omkostninger	20.500	
Likvide beholdninger	8.500	
BankNordik kassekredit	-6.096.300	
Kassekreditmaksimum	<u>8.000.000</u>	2.097.600
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	30.100	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	221.400	
Forudbetalt løbende boligafgift	300	
Beboerkonto, andelssalg	229.900	
Beboerkonto, fraflyttere	1.500	
Varmedeposita	25.900	
Øvrig gæld	<u>113.400</u>	<u>622.500</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2013		<u><u>1.475.100</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2012		1.142.400
Formue tilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	227.400	
Forøgelse af forudbetalt leje og deposita	<u>105.300</u>	<u>332.700</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2013		<u><u>1.475.100</u></u>

I ovenstående likviditetsoverskud pr. 30. juni 2013 er kassekreditens maksimum medtaget med kr. 8.000.000. Lån i BankNordik kr. 7.029.306 er ikke medtaget ved opgørelse af likviditetsoverskuddet

Budget for året 2013/14 med sammenligningstal

	Budget 2013/14	Realiseret 2012/13	Budget 2012/13
	<u>(ej revideret)</u>	<u>2012/13</u>	<u>(ej revideret)</u>
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift - medlemmer	4.763.000	4.580.158	4.580.000
Lejeindtægter - ikke medlemmer	506.000	502.019	497.000
Lejeindtægter - ikke medlemmer, erhverv	556.000	548.434	532.000
Arbejdsweekend	10.000	14.069	10.000
Vaskeriregnskab	80.000	88.901	80.000
Tilskud efter lov om privat byfornyelse	341.000	425.075	425.000
Bolig 50, indtægtsført, overført fra øvrig gæld	0	163.800	0
Salg af nøgler	0	6.660	0
Andre indtægter	1.000	-91	1.000
	<u>6.257.000</u>	<u>6.329.025</u>	<u>6.125.000</u>
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	462.000	411.761	405.000
Forsikringer	55.000	52.039	55.000
Vandafgift	215.000	210.765	200.000
Renholdelse af fortov	17.000	16.244	17.000
Elforbrug fællesarealer	100.000	90.946	110.000
Vicevært	133.000	129.234	128.000
Snerydning	20.000	15.629	20.000
Kørsel affald	0	0	2.000
Skadedyrsbekæmpelse (væggelus)	0	6.300	0
Anden renholdelse	6.000	343	1.000
Vedligeholdelse, løbende	201.000	181.849	201.000
Elektrolyse	10.000	9.149	6.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering, jf. note 1	480.000	234.725	500.000
Administrationshonorar	151.000	147.511	148.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	33.000	32.375	33.000
Advokatsalær	10.000	4.000	10.000
Varmeregnskabshonorar	29.000	28.039	28.000
Gebyrer m.v.	12.000	10.986	12.000
Vurderingshonorar, salg af foreningens egne lejli	3.000	0	3.000
Kopiering og kontorartikler	5.000	4.987	5.000
Blomster og gaver	0	430	0
Møder og generalforsamling	5.000	4.364	5.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	6.000	6.045	5.000
ABF kontingent	13.000	11.926	13.000
Andre foreningsudgifter	0	590	0
Internet udgifter	0	199	0
Tab lejere (bolig 86)	20.000	0	10.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	27.000	26.732	33.000
OMKOSTNINGER I ALT	<u>2.013.000</u>	<u>1.637.168</u>	<u>1.950.000</u>

Budget for året 2013/14 med sammenligningstal

	<u>Budget 2013/14 (ej revideret)</u>	<u>Realiseret 2012/13</u>	<u>Budget 2012/13 (ej revideret)</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	4.244.000	4.691.857	4.175.000
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	0	1.845	0
Prioritetsrenter og bidrag	-1.018.000	-772.274	-1.216.000
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån	19.000	20.412	21.000
Betaling vedrørende renteswap	-2.692.000	-2.868.284	-2.435.000
Renter bank	-670.000	-606.226	-670.000
Andre renter	0	-141	-1.000
FINANSIELLE POSTER, NETTO	4.361.000	4.224.668	4.301.000
RESULTAT FØR SKAT	-117.000	467.189	-126.000
ÅRETS RESULTAT	-117.000	467.189	-126.000
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	-117.000	467.189	-126.000
DISPONERET I ALT	117.000	467.189	-126.000
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	-117.000	467.189	-126.000
Betalte prioritetsafdrag	-241.000	-239.768	-259.000
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	480.000	234.725	500.000
Resultat af ordinær drift	122.000	462.146	115.000
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-480.000	-234.725	-500.000
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	-358.000	227.421	-385.000
<u>Note 1. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Rest vinduesrenovering			170.000
Nye vaskemaskiner			190.000
Istandsættelse tagrygning			120.000
			480.000

Budget for året 2013/14 med sammenligningstal**LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET****Likviditetsoversigt for året 2013/14**

Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2013	1.475.100
Årets budgetterede resultat 2013/14 efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>-358.000</u>
Likviditetsoverskud pr. 30. juni 2014	<u><u>1.117.100</u></u>

I ovenstående likviditetsoverskud pr. 30. juni 2014 er kassekreditens maksimum medtaget med kr. 8.000.000. Lån i BankNordik kr. 6.829.000 er ikke medtaget i opgørelsen af likviditetsoverskuddet.

Foranstående budget for perioden 1. juli 2013 - 30. juni 2014 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.