

**Andelsboligforeningen
"Pegasus"
Refnæsgade 28 - 34 m.fl.
2200 København N**

CVR-nr. 20 02 57 00

Årsrapport for 2012/13

Foreningsoplysninger mv.	3
Regnskabspåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Bestyrelsens beretning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter	14 - 30

Foreningen

A/B Pegasus
Refnæsgade 28 - 34 m.fl.
2200 København N
CVR-nr. 20 02 57 00

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V
Tlf. 33 33 82 82

Bestyrelse

Josè Manuel Retsloff, formand
Neriman Dönmez
Anne-Maren Andersen
Barbara B. Hansen
Esben Humble Slotsbjerg
Michael Falk-Sørensen
Astrid Hjorth Balle

Revision

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Arbejdernes Landsbank
Nordea
Danske Bank

Vi aflægger hermed andelsboligforeningens årsrapport for 2012/13.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, den finansielle stilling, resultatet samt pengestrømsopgørelse. Samtidig er det vor opfattelse, at bestyrelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. oktober 2013

Bestyrelsen

Josè Manuel Retsloff
Formand

Neriman Dönmez

Anne-Maren Andersen

Barbara B. Hansen

Esben Humble Slotsbjerg

Michael Falk-Sørensen

Astrid Hjorth Balle

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S

Vedtaget på generalforsamling den 2013

Dirigent

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Pegasus**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Pegasus for regnskabsåret 01.07.12 – 30.06.13 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger, samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.13 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.07.12 – 30.06.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

UDTALELSE OM BESTYRELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst bestyrelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 3. oktober 2013

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Morten Egholm Alsted

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive andelsboligforeningen Pegasus.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Andelsboligforeningens værdiansættelse af andelskronen er påvirket af en forsigtig vurdering omkring andelskroneværdien, herunder en vurdering af udgifter til større vedligeholdelses- og forbedringsopgaver vedrørende ejendommen, værdiforringelse, renteusikkerhed samt en løbende usikkerhed omkring kursen på prioritetsgæld.

I foreliggende årsregnskab er der foretaget en reservation på DKK 49.490.000 til imødegåelse af ovennævnte mv. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2012/13 er forbedret i forhold til 2011/12, hvilket bl.a. skyldes færre udgifter i forbindelse med vedligeholdelse samt et fald i foreningens afskrivninger.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler
- ikke anvendt rentetilpasningslån eller afdragsfrie lån som finansieringsform
- en kassekredit med variabel rente.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Foreningen har dog efter regnskabsårets udløb foretaget en lånomlægning, som forventes at nedbringe foreningens samlede finansieringsomkostninger væsentligt.

Årsrapporten for andelsboligforeningen Pegasus er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

GENERELT

De øvrige elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er følgende:

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgifter/lejeindtægter

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indgår renteindtægter og renteomkostninger, lånoptagelsesomkostninger samt renter vedrørende ombygningslån.

Skat af årets resultat

Årets skat udgør årets aktuelle skat. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Driftsmidler og inventar over DKK 12.300 med levetid på over 3 år aktiveres og afskrives lineært over 5 år. Vaskemaskiner afskrives over 8 år.

Ejendommen måles til dagsværdi på grundlag af kontant ejendomsvurdering, idet denne er en anvendelig indikator for dagsværdi.

Værdiregulering indregnes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

Indeståender hos Grundejernes Investeringsfond (§ 18 b) indregnes under tilgodehavender. Indeståendet vedrører indbetalte beløb vedrørende foreningens vedligeholdelsesforpligtelse overfor foreningens lejere.

Andelskroneværdi (egenkapital uden tillæg af andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter gældende regler for Lov om Andelsboligforeninger. Andelskroneværdien er opgjort uden tillæg af andre reserver.

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeningers § 5, stk. 2 c, kontant ejendomsvurdering.

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud)
- Værdireguleringer vedrørende ejendom til kontantværdi.
- Reguleringer vedrørende hensættelser til udskudt skat og andre reserver
- Kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital i alt

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat er beregnet i henhold til ejendomsavancebeskatningsloven. Reguleringer af udskudt skat indregnes direkte på egenkapitalen. Den udskudte skat er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

Ved beregning af udskudt skat anvendes beregningspraksis i Landsretsdom af 22. maj 2008.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

Forpligtelser vedrørende Grundejernes Investeringsfond § 18 b indregnes under gældsforpligtelser. Forpligtelsen opgøres på basis af foreningens vedligeholdelsesforpligtelse vedrørende foreningens lejligheder. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen som vedligeholdelsesudgift.

Det indregnede beløb svarer til den under aktiver indregnede post indestående Grundejernes Investeringsfond (§ 18 b) med tillæg/fradrag af årets reguleringer baseret på grundlag for regnskabsskema til Grundejernes Investeringsfond, herunder reguleringer vedrørende frasolgte lejelejligheder mv.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer, finansiering og ændring i årets pengestrømme samt likviditeten ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke likvide driftsposter, betalte selskabsskatter samt ændring i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter køb og salg af anlægsaktiver reguleret for ændringer i tilhørende tilgodehavender og gæld.

Pengestrømme fra finansiering omfatter optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger.

Note	2012/13 DKK	2011/12 DKK
Boligafgifter, beboelse	6.656.644	6.530.129
Lejeindtægter, beboelse	854.327	927.175
Lejeindtægter, erhverv	665.110	689.011
Indtægter mast mv.	117.604	113.150
Indtægter i alt	8.293.685	8.259.465
1 Reparation og vedligeholdelse	539.313	747.347
2 Skatter, afgifter og forsikringer mv.	1.953.759	1.801.809
3 Ejendomsomkostninger	1.136.500	1.123.016
4 Foreningsomkostninger	461.349	502.628
Omkostninger i alt	4.090.921	4.174.800
Resultat før afskrivninger og renter mv.	4.202.764	4.084.665
5 Afskrivning, driftsmateriel og inventar	1.624	207.786
Afskrivninger i alt	1.624	207.786
Resultat før renter mv.	4.201.140	3.876.879
6 Finansiering, netto	2.100.299	2.185.024
Resultat før skat	2.100.841	1.691.855
7 Skat af årets resultat	107.197	66.956
Årets resultat	1.993.644	1.624.899
Afdrag på lån:		
Gæld til realkreditinstitutter	1.645.369	1.577.421
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	536.844	515.896
6 Samlet afdrag på prioritetsgæld mv.	2.182.213	2.093.317

AKTIVER		30.06.13	30.06.12
Note		DKK	DKK
	Matr. 5311, 5312 og 5313, Udenbys klædebo		
8	Kontantvurdering	204.000.000	204.000.000
5	Driftsmateriel og inventar	0	1.624
	Materielle anlægsaktiver i alt	204.000.000	204.001.624
	Anlægsaktiver i alt	204.000.000	204.001.624
	Tilgodehavende beboere	97.543	238.232
	Andre tilgodehavender	15.211	26.283
	Periodeafgrænsningsposter	292.353	255.687
	Tilgodehavender i alt	405.107	520.202
6	Bankindeståender mv.	5.548.196	4.359.165
	Likvide beholdninger i alt	5.548.196	4.359.165
	Omsætningsaktiver i alt	5.953.303	4.879.367
	Aktiver i alt	209.953.303	208.880.991

PASSIVER		30.06.13	30.06.12
Note		DKK	DKK
13	Indskudskapital	1.109.490	1.101.890
	Opskrivningshenlæggelse	139.861.918	139.661.918
	Overført resultat	-40.004.802	-40.490.254
13	Andelskroneværdi (egenkapital uden reserver)	100.966.606	100.273.554
10	Andre reserver	49.490.000	47.219.000
	Andre reserver i alt	49.490.000	47.219.000
9	Egenkapital i alt	150.456.606	147.492.554
	Hensættelse udskudt skat	10.100.000	10.300.000
13	Indvendig vedligeholdelse	495.010	476.189
	Hensatte forpligtelser i alt	10.595.010	10.776.189
6	Gæld til realkreditinstitutter	38.045.692	39.827.215
6	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	3.901.934	4.460.575
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	41.947.626	44.287.790
6	Gæld til realkreditinstitutter	1.716.244	1.645.369
6	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	558.641	536.843
7	Selskabsskat	110.209	179.069
11	Leverandører af varer og tjenesteydelser	180.260	121.998
12	Anden gæld	4.042.608	3.456.410
13	Deposita og forudbetalt husleje	346.099	384.769
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.954.061	6.324.458
	Gældsforpligtelser i alt	48.901.687	50.612.248
	Passiver i alt	209.953.303	208.880.991
13	Fordeling af andelsværdi mv.		
14	Nøgletal		
15	Eventualforpligtelser mv.		
16	Pengestrømsopgørelse		

	2012/13 DKK	2011/12 DKK
1. Reparation og vedligeholdelse		
Tag og facade	0	5.923
Vinduer og døre	11.955	18.032
Blikkenslager og VVS	15.064	161.720
Varmeanlæg	56.687	11.828
Ventilationsanlæg	7.784	0
Elektriker	35.977	59.246
Porttelefoner	23.847	1.456
Låsereparation	14.763	77.202
Have- og gårdanlæg	48.918	15.803
Fællesarealer indendørs	173.365	57.448
Beboerlokaler	48.750	0
Anden vedligeholdelse i lejemål	7.734	22.585
Småanskaffelser	10.071	52.785
Diverse	5.859	20.813
	460.774	504.841
Reparation ved vandskade	0	95.218
	460.774	600.059
Indvendig vedligeholdelse, hensættelse	58.165	67.674
Indvendig vedligeholdelse, afholdte udgifter	20.374	79.614
I alt	539.313	747.347

2. Skatter, afgifter og forsikringer mv.

El og gas	156.526	167.716
Forsikringer	289.200	265.015
Vandafgift	492.640	408.854
Renovation mv.	331.898	313.456
Ejendomsskat mv.	683.495	646.768
I alt	1.953.759	1.801.809

	2012/13 DKK	2011/12 DKK
3. Ejendomsomkostninger		
Løn	959.080	936.129
Feriepengeregulering	17.142	11.552
Pensioner, inkl. regulering tidl. år	101.211	102.665
ATP mv.	16.283	15.517
Gebyr Dataløn	2.028	2.360
Andre personaleomkostninger	0	550
Lønomsomkostninger i alt	1.095.744	1.068.773
Rengøringsartikler mv.	0	978
Arbejdstøj	4.676	3.464
Kabel-tv/Antenne	952	2.321
Skadedyrsbekæmpelse	0	7.306
Abonnementer	20.710	26.958
Kontingenter	12.650	12.513
Arbejdsweekend	1.768	703
Andre ejendomsomkostninger i alt	40.756	54.243
I alt	1.136.500	1.123.016

4. Foreningsomkostninger

Administration	267.600	263.494
Revision og regnskabsmæssig assistance	55.000	53.125
Anden regnskabsmæssig assistance	2.500	2.000
Bankgebyr og andre gebyrer	34.781	24.145
Kontorartikler, porto mv.	26.785	21.274
Varmeregnskab, inkl. regulering tidl. år	5.285	11.201
Generalforsamling og møder	16.237	16.696
Konsulent	5.000	4.375
Beboerfester, inkl. gårdag	5.948	8.032
Telefon og internet	3.474	272
Andre honorar	12.950	0
Tab på debitorer	20.369	96.740
Ej fradragsberettigede gebyrer	199	0
Diverse	5.221	1.274
I alt	461.349	502.628

5. Anlægsaktiver

Beløb i DKK	Driftsmateriel og inventar
Anskaffelsessum pr. 01.07.12	1.730.777
Tilgang	0
Afgang	0
Anskaffelsessum pr. 30.06.13	1.730.777
Afskrivning pr. 01.07.12	1.729.153
Årets afskrivning	1.624
Afskrivning pr. 30.06.13	1.730.777
Saldo pr. 30.06.13	0
Afskrivningssats, lineært	12,5% - 20%

6. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld

	Indeståender	Renter
Arbejdernes Landsbank, kassekredit *)	2.789.389	6.775
Nordea	1.752.601	2.639
Danske Bank	1.000.268	268
Kasse	3.886	0
Øvrige	2.052	22
I alt	5.548.196	9.704

*) Kassekredit max. udgør pr. 30.06.13 DKK. 3.000.000.

6. Finansiering, indeståender, prioritetsgæld og kreditinstitutter, fortsat

Beløb i DKK	Hovedstol	Rente i %	Rest-løbetid	Afdrag	Restgæld	Kursværdi	Renter
Nordea Kredit	23.971.000	4,2114	19 år, 9 mdr	627.565	19.691.302	20.051.386	956.355
Nordea Kredit	26.325.000	4,2571	13 år, 9 mdr	1.017.804	19.394.110	19.710.550	963.036
GI	9.435.000	4,0000	10 år	507.631	4.179.871	4.179.871	179.948
GI	565.000	4,0000	11 år	29.213	280.704	280.704	11.962
Periodisering renter GI							-1.298
Andre renter							0
I alt				2.182.213	43.545.987	44.222.511	2.110.003
Finansiering, netto							2.100.299

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

Beløb i DKK	Kursværdi	Langfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	39.761.936	38.045.692	1.716.244	29.732.371
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	4.460.575	3.901.934	558.641	1.429.925
I alt	44.222.511	41.947.626	2.274.885	31.162.296

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 30.06.13.
Foreningen har ingen rentetilpasningslån eller afdragsfrie lån.

	30.06.13	30.06.12
	DKK	DKK

7. Selskabsskat

Skat i resultatopgørelsen:

Skat af årets resultat	107.197	68.012
Regulering tidligere år	0	-1.056

I alt	107.197	66.956
-------	---------	--------

Skyldig selskabsskat:

Selskabsskat indeværende år	80.197	49.012
Selskabsskat sidste år	30.012	130.057

I alt	110.209	179.069
-------	---------	---------

8. Ejendommens værdi

Anskaffelsessum pr. 01.07.12	54.038.082	54.038.082
Årets tilgang	0	0

Anskaffelsessum pr. 30.06.13	54.038.082	54.038.082
Opskrivning til kontantvurdering	149.961.918	149.961.918

Kontant ejendomsvurdering	204.000.000	204.000.000
---------------------------	-------------	-------------

Kontant ejendomsvurdering 01.10.12	204.000.000	204.000.000
------------------------------------	-------------	-------------

9. Egenkapital

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	I alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
Saldo pr. 01.07.12	1.101.890	139.661.918	-40.490.254	100.273.554	47.219.000	147.492.554
Årets resultat			1.993.644	1.993.644		1.993.644
Årets indskud, nye andelshavere	7.600		658.600	666.200		666.200
Regulering opskrivning ejendom		0		0		0
Regulering udskudt skat		200.000		200.000		200.000
Kursregulering gæld til kontantværdi			65.278	65.278		65.278
Regulering andre reserver			-2.271.000	-2.271.000	2.271.000	0
Andre reguleringer			38.930	38.930		38.930
I alt	1.109.490	139.861.918	-40.004.802	100.966.606	49.490.000	150.456.606

	30.06.13	30.06.12
	DKK	DKK

10. Andre reserver

Primo	47.219.000	47.306.000
Årets regulering	2.271.000	-87.000
Ultimo	49.490.000	47.219.000
Specifikation af andre reserver:		
Øvrige reserver	37.490.000	35.219.000
Anden reserve, ejendomsvurdering	12.000.000	12.000.000
Ultimo	49.490.000	47.219.000

11. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	55.000	53.125
Nielsen Tag & Facade ApS	33.685	33.939
Jensens Gulvbelægning	48.750	0
Dyrup farveforum	0	6.649
Reci	0	4.538
Øvrige skyldige omkostninger	42.825	23.747
I alt	180.260	121.998

	30.06.13	30.06.12
	DKK	DKK
12. Anden gæld		
Primo netværk	1.183.651	1.001.751
Opkrævet a conto netværk	187.150	181.900
Afholdte udgifter til netværk	0	0
Netværk i alt	1.370.801	1.183.651
Primo vaskeri	159.490	134.514
Vaskeriindtægter	176.274	166.468
Afholdte udgifter til vaskeri	-145.760	-141.492
Vaskeriregnskab i alt	190.004	159.490
Sidste års varmeregnskab	0	0
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet a conto varme	1.192.597	1.186.040
Afholdte udgifter til opvarmning	-1.115.549	-952.365
Varmeregnskaber i alt	77.048	233.675
Anden gæld i øvrigt:		
Sonofon Mobil, depositum	18.907	18.357
Skyldig løn	0	3.411
A-skat mv.	26.536	26.790
Feriegiro	5.273	4.731
Feriepengehensættelse	145.834	128.692
Forudbetaling solgte andelslejligheder mv.	2.178.563	1.661.525
Forudbetaling løbende husleje og bolig afgift	14.282	19.430
Periodiserede renter mv.	15.360	16.658
Anden gæld i øvrigt i alt	2.404.755	1.879.594
Anden gæld i alt	4.042.608	3.456.410

13. Fordeling af andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse		Areal		Fordelingstal		Indskud	Depositum	Forudbetalt	Indv. Vedlige	Egenkapital
			A	L	A	L	A	L	L	L	
1	Sjællandsgade 33	st tv	1	73,00	32.996		7.300				664.320
2	Sjællandsgade 33	st th			0	17.628	0	6.083,85	6.084,24	23.968,77	0
3	Sjællandsgade 33	1 tv	1	59,00	26.668		5.900				536.916
4	Sjællandsgade 33	1 th	1	61,00	27.572		6.100				555.117
5	Sjællandsgade 33	2 tv	1	59,00	26.668		5.900				536.916
6	Sjællandsgade 33	2 th	1	61,00	27.572		6.100				555.117
7	Sjællandsgade 33	3 tv	1	59,00	26.668		5.900				536.916
8	Sjællg. 33+Refng. 28	3 th+tv	1	146,00	65.992		14.600				1.328.640
9	Sjællandsgade 33	4 tv	1	59,00	26.668		5.900				536.916
10	Sjællandsgade 33	4 th	1	61,00	27.572		6.100				555.117
11	Sjællandsgade 35	st tv	1	45,00	20.340	0	4.500				409.512
12	Sjællandsgade 35	st th	1	41,00	18.532		4.100				373.111
14	Sjællandsgade 35	1 th + tv.	1	110,00	49.720		11.000				1.001.030
15	Sjællandsgade 35	2 tv + th.	1	110,00	49.720		11.000				1.001.030
17	Sjællandsgade 35	3 tv	1	56,00	25.312	0	5.600				509.615
18	Sjællandsgade 35	3 th	1	54,00	24.408	0	5.400				491.415
19	Sjællandsgade 35	4 tv+th	1	110,00	49.720		11.000				1.001.030
21	Sjællandsgade 37	st tv	1	44,00	19.888	0	4.400				400.412
22	Sjællandsgade 37 + 39	st th + tv	1	155,00	70.060	0	15.500				1.410.542
23	Sjællandsgade 37	1 tv	1	66,00	29.832		6.600				600.618
24	Sjællandsgade 37	1 th	1	69,00	31.188		6.900				627.919
26	Sjællandsgade 37	2 sal	1	135,00	61.020	0	13.500				1.228.537
28	Sjællandsgade 37	3 th	1	69,00	31.188		6.900				627.919
29	Sjællandsgade 37	4 tv	1	66,00	29.832		6.600				600.618
30	Sjællandsgade 37	4 th	1	69,00	31.188		6.900				627.919
32	Sjællandsgade 39	st th	1	47,00	21.244	0	4.700				427.713
33	Sjællandsgade 39	1 tv+th	1	117,00	52.884		11.700				1.064.732
36	Sjællandsgade 39	2 th	1	59,00	26.668		5.900				536.916
37	Sjællandsgade 39	3 tv.	1	58,00	26.216		5.800				527.816
38	Sjællandsgade 39	3 th	1	125,00	56.500		12.500				1.137.534
40	Sjællandsgade 39	4 sal	1	153,00	69.156		15.300				1.392.342

13. Fordeling andelskroneværdi

Nr	Adresse			Areal		Fordelingstal		Indskud		Depositum		Forudbetalt		Indv. Vedlige		Egenkapital
				A	L	A	L	A	L	L	L	L	L			
41	Sjællandsgade 41	st tv	1	47,00		21.244		4.700								427.713
42	Sjællandsgade 41	st th	1	111,00		50.172		11.100								1.010.130
43	Sjællandsgade 41	1 tv	1	59,00		26.668		5.900								536.916
44	Sjællandsgade 41	1 th			59,00	0	26.668	0						9.108,96		0
45	Sjællandsgade 41	2 tv	1	59,00		26.668	0	5.900								536.916
46	Sjællandsgade 41 + 39	2 th + tv	1	117,00		52.884		11.700								1.064.732
47	Sjællandsgade 41	3 tv	1	59,00		26.668	0	5.900								536.916
48	Sjællandsgade 41	3 th	1	59,00		26.668	0	5.900								536.916
50	Sjællandsgade 41	4 th	1	59,00		26.668		5.900								536.916
52	Sjællandsgade 43	1 tv	1	78,00		35.256	0	7.800								709.821
53	Sjællandsgade 43	1 th			67,00	0	30.284	0	6.046,58	1.475,01	15.919,19					0
54	Sjællandsgade 43	2 tv			78,00	0	35.256	0	13.620,44	3.434,32	10.253,55					0
55	Sjællandsgade 43	2 th	1	67,00		30.284		6.700								609.718
56	Sjællandsgade 43	3 tv	1	78,00		35.256		7.800								709.821
57	Sjællandsgade 43	3 th			67,00	0	30.284	0	8.849,28	8.850,06	1.407,00					0
58	Sjællandsgade 43	4 tv	1	78,00		35.256		7.800								709.821
59	Sjællandsgade 43 + 41	4 th + tv	1	126,00		56.952		12.600								1.146.634
61	Sjællandsgade 45	1 tv	1	66,00		29.832		6.600								600.618
62	Sjællandsgade 45	1 th			75,00	0	33.900	0	2.627,04	1.650,80	12.277,86					0
63	Sjællandsgade 45	2 tv	1	66,00		29.832	0	6.600								600.618
64	Sjællandsgade 45	2 th	1	75,00		33.900	0	7.500								682.520
65	Sjællandsgade 45+47	3 tv+th	1	123,00		55.596		12.300								1.119.333
66	Sjællandsgade 45	3 th	1	75,00		33.900	0	7.500								682.520
67	Sjællandsgade 45	4 tv	1	66,00		29.832		6.600								600.618
68	Sjællandsgade 45	4 th	1	75,00		33.900		7.500								682.520
71	Sjællandsgade 47	1 tv	1	51,00		23.052		5.100								464.114
72	Sjællandsgade 47	1 th	1	57,00		25.764		5.700								518.715
73	Sjællandsgade 47	2+3 tv	1	102,00		46.104		10.200								928.228
74	Sjællandsgade 47	2 th	1	57,00		25.764		5.700								518.715
77	Sjællandsgade 47	4 tv	1	51,00		23.052		5.100								464.114
78	Sjællandsgade 47	4 th	1	92,00		41.584		9.200								837.225
80	Sjællandsgade 49	st th			423,00	0	191.196	0			21.995,54					0
81	Sjællandsgade 49	1 tv	1	54,00		24.408		5.400								491.415

13. Fordeling andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse		Areal		Fordelingstal		Indskud		Depositum		Forudbetalt		Indv. Vedlige		Egenkapital
			A	L	A	L	A	L	L	L	L	L			
82	Sjællandsgade 49	1 th	1	40,00		18.080		4.000							364.011
83	Sjællandsgade 49	2 tv	1	54,00		24.408		5.400							491.415
84	Sjællandsgade 49	2 th	1	40,00		18.080		4.000							364.011
85	Sjællandsgade 49	3 tv	1	54,00		24.408		5.400							491.415
86	Sjællandsgade 49	3 th	1	40,00		18.080		4.000							364.011
87	Sjællandsgade 49	4 tv	1	54,00		24.408		5.400							491.415
88	Sjællandsgade 49	4 th	1	40,00		18.080		4.000							364.011
91	Sjællandsgade 51	1 tv	1	91,00		41.132		9.100							828.125
92	Sjællandsgade 51	1 th	1	63,00		28.476		6.300							573.317
94	Sjællandsgade 51	2 th	1	74,00		33.448		7.400							673.420
95	Sjællandsgade 51	3 tv	1	80,00		36.160		8.000							728.022
96	Sjællandsgade 51	3 th	1	74,00		33.448		7.400							673.420
97	Sjællandsgade 51	4 tv	1	80,00		36.160		8.000							728.022
98	Sjællandsgade 51	4 th	1	74,00		33.448		7.400							673.420
100	Sjællandsgade 53	st th	1	43,00		19.436		4.300							391.312
102	Sjællandsgade 53	1 th	1	55,00		24.860		5.500							500.515
103	Sjællandsgade 53	2 tv	1	56,00		25.312		5.600							509.615
104	Sjællandsgade 53 + 51	2 th + tv	1	135,00		61.020		13.500							1.228.537
105	Sjællandsgade 53 +55	3 tv + th	1	117,00		52.884		11.700							1.064.732
106	Sjællandsgade 53	3 th	1	55,00		24.860		5.500							500.515
107	Sjællandsgade 53	4 tv+th	1	111,00		50.172		11.100							1.010.130
109	Sjællandsgade 55	st tv			45,00	0	20.340	0	808,32	990,69	11.807,07				0
110	Sjællandsgade 55	st th	1	82,00		37.064		8.200							746.222
111	Sjællandsgade 55	1 tv	1	59,00		26.668		5.900							536.916
112	Sjællandsgade 55	1 th	1	117,00		52.884		11.700							1.064.732
113	Sjællandsgade 55	2 tv	1	59,00		26.668		5.900							536.916
114	Sjællandsgade 55	2 th	1	61,00		27.572		6.100							555.117
115	Sjællandsgade 55	3 tv			59,00	0	26.668	0	10.890,95	2.597,78	37.831,60				0
118	Sjællandsgade 55	4 th + tv	1	120,00		54.240		12.000							1.092.033
119	Nøddebogade 1	st tv	1	57,00		25.764		5.700							518.715
120	Nøddebogade 1	st th	1	41,00		18.532		4.100							373.111
121	Nøddebogade 1+3	1 tv+th	1	90,00		40.680		9.000							819.024

13. Fordeling andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse		Areal		Fordelingstal		Indskud		Depositum		Forudbetalt		Indv. Vedlige		Egenkapital
			A	L	A	L	A	L	L	L	L	L			
122	Nøddebogade 1	1 th	1	56,00		25.312		5.600							509.615
123	Nøddebogade 1	2 tv	1	51,00		23.052		5.100							464.114
124	Nøddebogade 1	2 th	1	56,00		25.312		5.600							509.615
125	Nøddebogade 1+3	3 tv+th	1	90,00		40.680		9.000							819.024
126	Nøddebogade 1	3 th	1	56,00		25.312		5.600							509.615
127	Nøddebogade 1	4 tv			51,00	0	23.052	0	7.816,63	1.507,85	46.079,78				0
128	Nøddebogade 1	4 th	1	56,00		25.312		5.600							509.615
129	Nøddebogade 3	st tv	1	54,00		24.408		5.400							491.415
132	Nøddebogade 3	2 tv+th	1	93,00		42.036		9.300							846.325
134	Nøddebogade 3	3 tv	1	54,00		24.408		5.400							491.415
136	Nøddebogade 3	4 tv	1	54,00		24.408		5.400							491.415
137	Nøddebogade 3	4 th	1	39,00		17.628		3.900							354.911
138	Nøddebogade 5	st tv	1	57,00		25.764		5.700							518.715
139	Nøddebogade 5	1 tv	1	76,00		34.352		7.600						-10,00	691.621
140	Nøddebogade 5 + 3	1 th + tv	1	126,00		56.952		12.600							1.146.634
141	Nøddebogade 5	2 tv + th	1	148,00		66.896		14.800							1.346.840
143	Nøddebogade 5	3 tv	1	76,00		34.352		7.600							691.621
144	Nøddebogade 5	3 th	1	72,00		32.544		7.200							655.220
145	Nøddebogade 5	4 tv+th	1	148,00		66.896		14.800							1.346.840
149	Fensmarksgade 23	st tv			119,00	0	53.788	0	58.535,21						0
150	Fensmarksgade 23	st th			73,00	0	32.996	0	15.542,69						0
151	Fensmarksgade 23	st th			49,00	0	22.148	0	3.568,83	356,88					0
152	Fensmarksgade 23	1 tv			56,00	0	25.312	0	6.316,00						0
153	Fensmarksgade 23	1 th			56,00	0	25.312	0	1.008,80	1.404,04	12.215,60				0
154	Fensmarksgade 23	2 tv	1	56,00		25.312		5.600							509.615
155	Fensmarksgade 23	2 th			56,00		25.312	0		3.191,27	14.355,59				0
156	Fensmarksgade 23	3 tv	1	56,00		25.312		5.600							509.615
157	Fensmarksgade 23	3 th	1	56,00		25.312		5.600							509.615
158	Fensmarksgade 23	4 tv	1	56,00		25.312		5.600							509.615
159	Fensmarksgade 23	4 th	1	56,00		25.312		5.600							509.615
160	Fensmarksgade 25	st tv	1	76,00		34.352		7.600							691.621
161	Fensmarksgade 25	st th	1	73,00		32.996		7.300							664.320
162	Fensmarksgade 25	1 tv	1	76,00		34.352		7.600							691.621

13. Fordeling andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse		Areal		Fordelingstal		Indskud	Depositum	Forudbetalt	Indv. Vedlige	Egenkapital
			A	L	A	L	A	L	L	L	
163	Fensmarksgade 25	1 th		73,00	0	32.996	0	1.109,68	1.898,07	45.083,20	0
164	Fensmarksgade 25	2 tv	1	76,00	34.352		7.600				691.621
165	Fensmarksgade 25	2 th	1	73,00	32.996		7.300				664.320
166	Fensmarksgade 25	3 tv	1	76,00	34.352		7.600				691.621
167	Fensmarksgade 25	3 th	1	73,00	32.996		7.300				664.320
168	Fensmarksgade 25	4 tv	1	76,00	34.352		7.600				691.621
169	Fensmarksgade 25	4 th	1	73,00	32.996		7.300				664.320
170	Fensmarksgade 27	bu 1			0	34.352	0				0
171	Fensmarksgade 27	bu 2		44,00	0	19.888	0	15.025,68			0
172	Fensmarksgade 27	st tv	1	73,00	32.996		7.300				664.320
173	Fensmarksgade 27	st th	1	76,00	34.352		7.600				691.621
174	Fensmarksgade 27	1 tv			0	32.996	0	11.550,15	1.898,07	5.321,36	0
175	Fensmarksgade 27	1 th	1	76,00	34.352		7.600				691.621
176	Fensmarksgade 27	2 tv			0	32.996	0	6.338,59	1.898,07	34.002,28	0
177	Fensmarksgade 27	2 th			0	34.352	0		1.976,05	34.268,88	0
178	Fensmarksgade 27	3 tv	1	73,00	32.996		7.300				664.320
179	Fensmarksgade 27	3 th	1	76,00	34.352		7.600				691.621
180	Fensmarksgade 27	4 tv	1	73,00	32.996		7.300				664.320
181	Fensmarksgade 27	4 th	1	76,00	34.352	0	7.600				691.621
182	Refnæsgade 28	st tv			0	19.436	0	4.850,84			0
183	Refnæsgade 28	st th	1	91,00	41.132		9.100				828.125
184	Refnæsgade 28	1 tv+th	1	139,00	62.828		13.900				1.264.938
186	Refnæsgade 28	2 tv	1	85,00	38.420		8.500				773.523
187	Refnæsgade 28+30	2 th+tv	1	95,00	42.940		9.500				864.526
189	Refnæsgade 28	3 th			0	24.408	0	4.193,48	1.404,04	48.095,38	0
190	Refnæsgade 28	4 tv +th	1	139,00	62.828		13.900				1.264.938
192	Refnæsgade 30	st tv	1	43,00	19.436		4.300				391.312
193	Refnæsgade 30	st th	1	43,00	19.436		4.300				391.312
194	Refnæsgade 30	1 tv+th	1	95,00	42.940		9.500				864.526
197	Refnæsgade 30	2 th	1	54,00	24.408		5.400				491.415
198	Refnæsgade 30	3 tv			0	18.532	0	6.527,76	6.527,76	3.607,73	0
199	Refnæsgade 30	3 th	1	54,00	24.408		5.400				491.415
200	Refnæsgade 30	4 tv	1	41,00	18.532		4.100				373.111
201	Refnæsgade 30	4 th			0	24.408	0	1.008,80	1.404,04	40.806,96	0
203	Refnæsgade 32	1 tv	1	52,00	23.504		5.200				473.214
204	Refnæsgade 32	1 th	1	57,00	25.764		5.700				518.715

13. Fordeling andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse		Areal		Fordelingstal		Indskud	Depositum	Forudbetalt	Indv. Vedlige	Egenkapital	
			A	L	A	L	A	L	L	L		
205	Refnæsgade 32	2 tv	1	52,00		23.504	5.200				473.214	
206	Refnæsgade 32	2 th	1	57,00		25.764	5.700				518.715	
207	Refnæsgade 32	3 tv	1	52,00		23.504	5.200				473.214	
208	Refnæsgade 32	3 th	1	57,00		25.764	5.700				518.715	
209	Refnæsgade 32	4 tv	1	94,90		42.895	9.490				863.616	
210	Refnæsgade 32	4 th			57,00	0	25.764	0	8.932,62	1.482,06	49.450,34	0
211	Refnæsgade 34	st tv			36,00	0	16.272	0				0
212	Refnæsgade 34	st th			163,00	0	73.676	0	47.826,54	870,08		0
213	Refnæsgade 34	1 tv	1	84,00		37.968	8.400				764.423	
214	Refnæsgade 34	1 th	1	62,00		28.024	6.200				564.217	
215	Refnæsgade 34	2 tv			84,00	0	37.968	0	2.930,16	1.849,25	4.374,94	0
216	Refnæsgade 34	2 th			62,00	0	28.024	0	9.671,58	9.672,24	34.784,15	0
217	Refnæsgade 34	3 tv	1	84,00		37.968	8.400				764.423	
218	Refnæsgade 34	3 th	1	62,00		28.024	6.200				564.217	
219	Refnæsgade 34	4 tv + th.	1	146,00		65.992	14.600				1.328.640	
			149	11.094,90	2.381,00	5.014.895	1.076.212	1.109.490	261.680,50	84.418,21	495.010,19	100.966.606
				<u>13.475,90</u>		<u>6.091.107</u>		<u>1.109.490</u>		346.098,71		

Nr. (60,69,70,79,89,90,99 indgår i lejemål 80),149-150,170,171,211,212 er erhverv.

Nr. 151 er erhverv men anvendes som bestyrelseslokale

Indskud er kr 100 pr. m2 for andele

Fordelingstal for andelslejlighederne svarer til m2 gange boligafgift ved stiftelsen, kr. 452

	2012/13	2011/12
Andelskroneværdi per kvadratmeter	9.100	9.100

14. Nøgletal

Nøgletallene er udarbejdet på baggrund af den kvadratmeterfordeling, der anvendes ved opgørelsen af foreningens egenkapital og skattepligtige indkomst

Boligtype:	Antal:	Areal (kvm):
Andelsboliger	149	11.095
Boliglejemål	63	1.447
Erhvervslejemål	7	934
	219	13.476

Beregnete nøgletal for foreningen:	DKK pr. kvm andel	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	18.387	15.138
Valuarvurdering	0	0
Anskaffelsesværdi (kostpris)	4.871	4.010
Egenkapital - hensættelser:		
Foreslået andelskroneværdi	9.100	
Hensættelser - reserver uden for andelskroneværdi	4.461	
Omsætningsaktiver - kortfristet gæld	-90	
Omsætningsaktiver - gæld	-3.871	
Nøgletal resultatopgørelse:		DKK pr. kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvadratmeter		600
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses kvadratmeter		590
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje kvadratmeter		712
	2012/13	2011/12
	Procent	Procent

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	80%	79%
Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter:		
Vedligeholdelse udgifter	6%	9%
Øvrige omkostninger	42%	42%
Finansielle poster, netto	25%	25%
Afdrag	26%	24%
	100%	100%

15. Eventualforpligtelser

Ejerpantebrev nom. DKK 9.200.000 ligger til sikkerhed i Arbejdernes Landsbank samt ejerpantebrev nom. DKK 30.000 overfor anden forpligtelse.

Der er tinglyst pantebreve overfor kreditforeningen for prioritetsgæld, oprindelig hovedstol DKK 26.325.000 og DKK 23.971.000.

Der er tinglyst pantebreve overfor Grundejernes Investeringsfond for prioritetsgæld, oprindelig hovedstol DKK 9.435.000 og DKK 565.000.

Andelsboligforeningen har stillet garantier i forbindelse med køb af andele for 1 lejlighed i alt ca. DKK 65.853.

16. Pengestrømsopgørelse

Årets resultat før skat		2.100.841
Afskrivninger		1.624
Hensættelser		58.165
Andre resultatposter uden likviditetsvirkning		0
<hr/>		
Driftsresultat korrigeret for ikke likvide poster		2.160.630
<hr/>		
Forskydning i driftskapital:		
Tilgodehavender		115.095
Leverandørgæld		58.262
Betalt selskabsskat		-176.057
Anden driftsafledt gæld		547.528
<hr/>		
Driftens likviditetsvirkning		2.705.458
<hr/>		
Investeringer i anlægsaktiver:		
Køb af materielle anlægsaktiver	0	
Igangværende ombygning	0	0
<hr/>		
Salg af andele		666.200
Omkostninger solgte andele		-414
Salg af materielle anlægsaktiver		0
<hr/>		
Investeringernes likviditetsvirkning		665.786
<hr/>		
Optagelse af langfristede lån		0
Afdrag på langfristede lån		-2.182.213
<hr/>		
Finansieringens likviditetsvirkning		-2.182.213
<hr/>		
Årets samlede likviditetsvirkning		1.189.031
<hr/>		
Likvide beholdninger ved årets begyndelse		4.359.165
Årets likviditetsvirkning		1.189.031
<hr/>		
Likvide beholdninger ved årets slutning		5.548.196
<hr/>		
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger		5.548.196
<hr/>		
I alt		5.548.196
<hr/>		