

**A/B Vennemindevej 18 m.fl.
Vennemindevej 18 - 26 og Tåsingegade 41
2100 København Ø
cvr. nr.: 16 79 72 43**

ÅRSRAPPORT FOR 1.7.2012 - 30.6.2013

20. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4-5
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Aktiver.....	10
Passiver.....	11
Noter til årsrapporten.....	12-18
Nøgletal og udvalgte informationer.....	19
Andelskroneberegning.....	20-21

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: A/B Vennemindevej 18 m.fl.
Vennemindevej 18 - 26 og Tåsingegade 41
2100 København Ø
www.taasingegade.dk/

Bestyrelse: Mathias W. Poulsen
Hanne Thomassen
Helle Christoffersen
Mia Attle
Jannik Blumensaadt

Suppleant: Brian Pedersen

Administrator: CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsvej 5
1613 København V

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 9/10 2013

Dirigent:



ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Vennemindevej 18 m.fl..

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


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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19/9/2013

Administrator



CEJ Ejendomsadministration A/S
Ole B. Nielsen

København, den 19/9/2013

Bestyrelsen

Mathias W. Poulsen
Formand



Hanne Thomassen



Helle Christoffersen



Mia Attle



Jannik Blumensaadt

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til medlemmerne i A/B Vennemindevej 18 m.fl.

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Vennemindevej 18 m.fl. for regnskabsåret 1. juli 2012 – 30. juni 2013, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt 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 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 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 ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af 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 samt foreningens vedtægter.

Frederiksberg, den 19/9/2013

DataRevision
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Vennemindevej 18 m.fl. er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

Årsregnskabet er i det væsentligste opstillet på baggrund af "vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven" der blev offentliggjort af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i december 2010.

Disse anbefalinger er indarbejdet i årsrapporten og har udelukkende betydning for opstillingen efter årsregnskabsloven og således ingen betydning for opgørelsen af andelskronen.

Dog vil låneomkostninger og kurstab ved belåning af ejendommen blive afskrevet på etableringstidspunktet og der anvendes således ikke principperne om amortiseret kostpris, hvor låneomkostninger og kurstab afskrives over lånets løbetid. Denne ændring har ingen betydning ved opgørelsen af andelskronen.

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 budget har været tilstrækkelige til at dække omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Andre indtægter, handelsgebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger såsom regnskabsmæssige afskrivninger m.v.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregning 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 til at kunne fastsættes til senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, den offentlige vurdering falder. I tilfælde, hvor den offentlige vurdering 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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

Inventar, driftsmateriel m.v. 5-10 år

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes 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, eventuel tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat

Under posten, Andre reserver, indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 15 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til den kontante restgæld, svarende til det beløb der skal tilbagebetales over lånets løbetid. De afholdte transaktionsomkostninger føres i resultatopgørelsen på tidspunktet for låneoptagelsen.

Prioritetsgælden er således værdiansat til, hvad der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån til nominel restgæld, hvilket for begge typer svarer til det beløb der skal tilbagebetales.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelser til udskudt skat

Bestyrelsen oplyser, at man til enhver tid ønsker at udleje mindst et lejemål til ikke-medlemmer. 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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

BALANCEN

Nøgletal

De i note 23 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 24. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI 2012 - 30. JUNI 2013

	Note	Realiseret 2012/13 i kr.	Budget 2012/13 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2011/12 i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....	1	2.293.898	2.311	2.270
Lejeindtægter.....	2	124.665	28	145
Tilskud, privat byfornyelse - ophørt.....		0	2	7
Øv. indtægter, handelsgebyrer, brugsretsafgift.....		21.536	3	15
Indtægter i alt.....		2.440.099	2.343	2.436
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	261.068	270	245
Forbrugsafgifter.....	4	128.259	128	127
Renholdelse.....	5	175.533	170	167
Vedligeholdelse, løbende.....	6	139.177	281	216
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....		0	0	0
Foreningsomkostninger.....	7	122.561	145	141
Øvrige foreningsomkostninger.....	8	118.147	45	35
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	19	6.052	0	10
Omkostninger i alt.....		950.797	1.039	940
Resultat før finansielle poster.....		1.489.302	1.304	1.497
Finansielle indtægter.....	9	8.090	0	55
Finansielle omkostninger.....	10	590.257	646	1.091
Finansielle poster, netto.....		582.167	646	1.036
Resultat før skat.....		907.135	658	461
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Årets resultat.....		907.135	658	461
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."..		0	0	0
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		688.927	658	522
Overført restandel af årets resultat.....		218.208	0	-61
Disponeret i alt.....		907.135	658	461

BALANCE PR. 30. JUNI 2013

Aktiver	Note	2012/13 i kr.	2011/12 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 4343 Udenbys Klædebo Kvarter.....	11	105.000.000	101.000
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.3.2013 udgør kr. 105.000.000			
Afsluttet byggesag 2012, altaner.....	12	0	3.282
Anlægsaktiver.....		105.000.000	104.282
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		0	34
Mellemregning med administrator.....		10.000	9
Forudbetalte omkostninger.....		37.966	33
Varme- og vandregnskab, igangværende.....	16	7.691	0
Antenne-regnskab, igangværende.....	18	748	1
Øvrige tilgodehavender.....		8.212	1
Tilgodehavender.....		64.617	79
Likvide beholdninger.....	13	3.092.683	2.212
Omsætningsaktiver.....		3.157.300	2.291
Aktiver.....		108.157.300	106.574

BALANCE PR. 30. JUNI 2013

Passiver	Note	2012/13 i kr.	2011/12 i tkr.
Andelsindskud.....		1.666.800	1.623
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		79.558.524	79.791
Overført resultat m.v.....		5.924.267	-430
	14	87.149.591	80.984
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		500.000	1.688
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		2.000.000	4.600
Andre reserver.....	15	2.500.000	6.288
Egenkapital.....		89.649.591	87.272
Prioritetsgæld.....	17	18.385.868	19.075
Restsaldo efter fraflyttet lejer.....		9.468	35
Varme- og vandregnskab, igangværende.....	16	0	70
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	19	1.211	64
Øvrig gæld.....	20	93.162	41
Forudbetalt boligafgift og leje.....		0	18
Depositum udlejet andel.....		18.000	0
Gældsforpligtelser.....	21	18.507.709	19.302
Passiver.....		108.157.300	106.574
Eventualforpligtelser	22		
Nøgletal	23		
Beregning af andelsværdi	24		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2012/13

	Note	Realiseret 2012/13 i kr.	Budget 2012/13 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2011/12 i tkr.
Boligafgift	1			
Boligafgift.....		2.027.819	2.002	1.991
Boligafgift, altan.....		266.079	309	278
		2.293.898	2.311	2.270
Lejeindtægter	2			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		90.875	0	104
Lejeindtægter, kældre fra andelshavere.....		33.790	28	41
		124.665	28	145
Ejendomsskat og forsikringer	3			
Ejendomsskatter.....		191.289	191	181
Forsikringer og abonnementer.....		69.779	79	64
		261.068	270	245
Forbrugsafgifter	4			
Renovation.....		111.388	111	105
Elforbrug fællesarealer.....		16.871	17	22
		128.259	128	127
Renholdelse	5			
Trappevask.....		68.405	70	65
Måtteservice.....		20.741	20	20
Graffitiabonnement.....		6.022	6	6
Gårdlauget H.J.T.V.....		73.088	74	73
Arbejdsweekend.....		7.277	0	3
		175.533	170	167

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2012/13

	Note	Realiseret 2012/13 i kr.	Budget 2012/13 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2011/12 i tkr.
Vedligeholdelse, løbende	6			
VVS og blikkenslager.....		3.338		13
Elektriker.....		609		1
Låseservice inkl egenbetaling af nøgler.....		32.806		4
Vinduer og døre.....		20.383		186
Kloakservice.....		3.787		0
Varmeanlæg.....		0		4
Legeplads.....		47.004		0
Rådgivning, drifts - og vedligeholdelsesplan.....		31.250		4
Dørtelefonanlæg.....		0		3
Budgetpost.....			281	
		139.177	281	216
Foreningsomkostninger	7			
Administrationshonorar.....		88.031	88	86
Administration af antennebudget.....		0	8	8
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		21.000	21	20
Revisor, ansøgning om bindende svar m.v.....		0	5	11
Varmeregnskabshonorar mv (lejernes andel).....		2.913	3	0
Porto og PBS gebyrer m.v.....		6.366	10	8
Kontorartikler m.v.....		4.251	10	7
		122.561	145	141
Øvrige foreningsomkostninger	8			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		18.500	19	15
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		7.938	8	8
IT-udgifter.....		435	1	0
Tomgangsleje og varmetab mv.....		91.274	18	12
		118.147	45	35

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2012/13

		Realiseret 2012/13	Budget 2012/13	Realiseret 2011/12
			(ej revideret)	
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Finansielle indtægter	9			
Renteindtægter bank.....		8.090	0	53
Renteindtægter GI.....		0	0	2
		8.090	0	55
Finansielle omkostninger	10			
Prioritetsrenter og bidrag.....		590.257	646	775
Låneomkostninger.....		0	0	52
Kurstab ved låneomlægning.....		0	0	263
Renteudgifter udlån i bank.....		0	0	0
		590.257	646	1.091

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2012/13 i kr.	2011/12 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 4343 Udenbys Klædebo Kvarter	11		
Kostpris pr. 1.7.2012.....		21.208.702	21.209
Tilgang.....		4.232.774	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.6.2013.....		25.441.476	21.209
Opskrivninger pr. 1.7.2012.....		79.791.298	79.791
Årets opskrivning.....		0	0
Tilbageført opskrivning.....		-232.774	0
Opskrivninger pr. 30.6.2013.....		79.558.524	79.791
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2013.....		105.000.000	101.000
Afsluttet byggesag 2012, altaner	12		
Hovedentreprenør, Altan.dk.....		3.952.516	3.012
Øvrige håndværkerdugiffter, fratrukket beboerbetalinger.....		88.172	152
Enterpriseforsikring 26/3-30/6.....		20.865	9
Tinglysning og låneomkostninger.....		91.567	92
Københavns Kommune, byggesagsgebyr.....		23.741	0
Teknisk bistand.....		16.913	0
Byggesagsadministration.....		37.500	19
Revision af byggeregnskab.....		1.500	0
		4.232.774	3.282
Likvide beholdninger	13		
Danske Bank, driftskonto		342.652	812
Nykredit bank A/S, aftalekonti		2.750.031	1.400
		3.092.683	2.212

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2012/13 i kr.	2011/12 i tkr.
Egenkapital	14		
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.7.2012.....	1.623.240	79.791.298	-430.384
Tilgang nye andele, bolig nr 23 og 50 (afgang nr 58).....	43.560		
Tillægsværdi køb/salg nye andele, netto.....			1.659.946
Årets opskrivning af ejendom.....		-232.774	
Overført til vedligeholdelse.....			2.600.000
Overført til andre reserver.....			1.187.570
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			688.927
Overført restandel af årets resultat.....			218.208
Saldo pr. 30.6.2013.....	1.666.800	79.558.524	5.924.267
Andre reserver	15		
		Reserve for at imødegå værdiforring elser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.7.2012.....		1.687.570	4.600.000
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen...			-2.600.000
Overført fra "overført resultat".....		-1.187.570	0
Saldo pr. 30.6.2013.....		500.000	2.000.000
Varme- og vandregnskab	16		
Indbetalt a conto.....		666.020	668
Afholdte omkostninger til fjernvarme.....		490.942	449
Afholdte omkostninger til vand.....		154.922	140
Afholdte omkostninger til el, EMO, varmeregnskabshonorar.....		27.847	9
		-7.691	70

NOTER TIL BALANCEN

		Note	2012/13 i kr.	2011/12 i tkr.	
Prioritetsgæld:		17			
	Restgæld 1.7.2012	Afdrag	Renter	Restgæld 30.6.2013	Kursværdi 30.6.2013
1. Nykredit 3,1% F10 - afdrages	15.228.319	450.064	544.084	14.778.255	16.032.336
2. Nykredit 0,4% F1 - afdrages	3.846.476	238.863	46.173	3.607.613	3.748.966
	19.074.795	688.927	590.257	18.385.868	19.781.302

Følgende kan oplyses om foreningens gæld:

1. Nykredit 3,1% F10 - afdrages

Rentetilpasningslån F10, hvor der betales en årlig ydelse, baseret på en rente på 3,0626%, der er låst fast frem til den 1/1/2021, hvor renten skal tilpasses for en ny periode. Lånen afdrages frem til 31/12/2035, hvor lånet er tilbagebetalt.

2. Nykredit 0,4% F1 - afdrages

Rentetilpasningslån F1, hvor der betales en årlig ydelse, baseret på en rente på 0,3873%, der er låst fast frem til den 1/10/2013, hvor renten skal tilpasses for en ny periode. Lånen afdrages frem til 30/09/2027, hvor lånet er tilbagebetalt. Den 1/10/2013 betales der et ekstraordinært afdrag på kr 1.500.000

Antenne-regnskab

	18	
Saldo primo.....	979	15
Indbetalt a conto.....	74.546	81
Afholdte omkostninger til YouSee.....	74.315	68
	748	1

Indvendig vedligeholdelse:

	19	
Saldo pr. 1.7.2012.....	63.505	73
Hensat året 2012/13.....	6.052	10
	69.557	83
Frasolgt i året 2012/13.....	-68.346	-20
Anvendt i året 2012/13.....	0	0
Saldo pr. 30.6.2013.....	1.211	64

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2012/13 i kr.	2011/12 i tkr.
Øvrig gæld	20		
Kompan Dica A/S, legeplads.....		47.004	0
HOFOR, vand og varmeafregning.....		22.908	0
Mejlshede låse.....		0	8
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		22.500	31
Øvrige gældsposter.....		750	2
		93.162	41

Gældsforpligtelser

21

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 16.175.147 langfristede gældsforpligtelser.
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

Eventualforpligtelser

22

Sikkerhedsstillelser:

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter ikke for gælden i kreditforeningen.

Øvrige forhold:

Det blev på den ordinære generalforsamling den 8/12/2012 besluttet at nedbringe prioritetsgælden med et beløb svarende til nettoprovenuerne ved salg/køb af lejligheder og det er aftalt med kreditforeningen at der pr 1/10/2013 anvendes kr 1.500.000 til ekstraordinær nedbringelse af lån nr 2, hvilket beløb indestår på foreningens bankkonto.

Afgivne garantier:

Administrator oplyser, at der er stillet garanti for andelshavere med i alt kr 231.776.

Ejendomsavancebeskatning:

I henhold til retspraksis vil overdragelser af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet det er generalforsamlingen der træffer beslutning om afhændelse af den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 18 lejligheder med i alt 1.599,40 m² siden den 19. maj 1994. Samtidig er der i år 2012 købt en andel på 67,60 m² der genudlejes.

NOTER TIL BALANCEN

Note

Nøgletal

23

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Vennemindevej 18 m.fl. anvendes m² som fordelingsnøgle. De arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer stort set til det, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Dog betales der individuelt for altaner. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal m²
Andelsboliger.....	57	5.556,00
Boliglejemål.....	1	67,60
Kælderrum.....	7	
	65	5.623,60

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. m² andel	Kr. pr. m² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	18.898	18.671
Valuarvurdering.....	-	-
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	4.579	4.524
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	2.763	
Foreslået andelsværdi.....	15.435	
Reserver uden for andelsværdi.....	450	
	Kr./ m²	
Boligafgift i gennemsnit pr m ² inkl altan.....	419	
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m ²	635	

Omkostninger m.v. i pct

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	6
Øvrige omkostninger.....	37
Finansielle poster, netto.....	26
Afdrag.....	31
	100
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	94

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2012/13 i kr.	2011/12 i tkr.
Beregning af andelsværdi	24		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 14:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		87.149.591	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	18.385.868		
Prioritetsgæld, kursværdi	-19.781.302	-1.395.434	
		<u>85.754.157</u>	
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 30.6.2013			
		<u>85.754.157</u>	
Andelsværdi pr. m²		5.556,0	15.434,51
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 8.10.2012) svarende til faktor 49,21			14.763,00

Fordeling af andelsværdien på adresser:

Løbenr	Adresse	Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
1	Vennemindevej 18, st.tv.	66,1	19.830	1.020.221
2	Vennemindevej 18, st.th.	69,2	20.760	1.068.068
3	Vennemindevej 18, 1.tv.	66,1	19.830	1.020.221
4	Vennemindevej 18, 1.th.	69,2	20.760	1.068.068
5	Vennemindevej 18, 2.tv.	66,1	19.830	1.020.221
6	Vennemindevej 18, 2.th.	69,2	20.760	1.068.068
7	Vennemindevej 18, 3.tv.	66,1	19.830	1.020.221
8	Vennemindevej 18, 3.th.	69,2	20.760	1.068.068
9	Vennemindevej 18, 4.tv.	65,1	19.530	1.004.787
10	Vennemindevej 18, 4.th.	68,2	20.460	1.052.634
11	Vennemindevej 20, st.tv.	104,7	31.410	1.615.994
12	Vennemindevej 20, st.th.	104,7	31.410	1.615.994
13	Vennemindevej 20, 1.tv.	104,7	31.410	1.615.994
14	Vennemindevej 20, 1.th.	104,7	31.410	1.615.994
15	Vennemindevej 20, 2.tv.	104,7	31.410	1.615.994
16	Vennemindevej 20, 2.th.	104,7	31.410	1.615.994
17	Vennemindevej 20, 3.tv.	104,7	31.410	1.615.994
18	Vennemindevej 20, 3.th.	104,7	31.410	1.615.994

NOTER TIL BALANCEN

		Antal m ²	Opr. indskud	Værdi pr. andel
19	Vennemindevej 20, 4.tv.	101,7	30.510	1.569.690
20	Vennemindevej 20, 4.th.	101,7	30.510	1.569.690
21	Vennemindevej 22, st.tv.	104,7	31.410	1.615.994
22	Vennemindevej 22, st.th.	104,7	31.410	1.615.994
23	Vennemindevej 22, 1.tv.	104,7	31.410	1.615.994
24	Vennemindevej 22, 1.th.	104,7	31.410	1.615.994
25	Vennemindevej 22, 2.tv.	104,7	31.410	1.615.994
26	Vennemindevej 22, 2.th.	104,7	31.410	1.615.994
27	Vennemindevej 22, 3.tv.	104,7	31.410	1.615.994
28	Vennemindevej 22, 3.th.	104,7	31.410	1.615.994
29	Vennemindevej 22, 4.tv.	101,7	30.510	1.569.690
30	Vennemindevej 22, 4.th.	101,7	30.510	1.569.690
31	Vennemindevej 24, st.tv.	91,7	27.510	1.415.345
32	Vennemindevej 24, st.th.	69,5	20.850	1.072.699
33	Vennemindevej 24, 1.tv.	93,7	28.110	1.446.214
34	Vennemindevej 24, 1.th.	69,5	20.850	1.072.699
35	Vennemindevej 24, 2.tv.	93,7	28.110	1.446.214
36	Vennemindevej 24, 2.th.	69,5	20.850	1.072.699
37	Vennemindevej 24, 3.tv.	93,7	28.110	1.446.214
38	Vennemindevej 24, 3.th.	69,5	20.850	1.072.699
39	Vennemindevej 24, 4.tv.	89,6	26.880	1.382.932
40	Vennemindevej 24, 4.th.	67,6	20.280	1.043.373
41	Vennemindevej 26, st.tv.	164,7	49.410	2.542.064
42	Vennemindevej 26, st.th.	111,0	33.300	1.713.231
43	Vennemindevej 26, 1.tv.	166,7	50.010	2.572.933
44	Vennemindevej 26, 1.th.	111,0	33.300	1.713.231
45	Vennemindevej 26, 2.tv.	166,7	50.010	2.572.933
46	Vennemindevej 26, 2.th.	111,0	33.300	1.713.231
47	Vennemindevej 26, 3.tv.	166,7	50.010	2.572.933
48	Vennemindevej 26, 3.th.	111,0	33.300	1.713.231
49	Vennemindevej 26, 4.tv.	165,4	49.620	2.552.869
50	Vennemindevej 26, 4.th.	108,1	32.430	1.668.471
51	Tåsingegade 41, st.tv.	68,6	20.580	1.058.808
52	Tåsingegade 41, st.th.	65,5	19.650	1.010.961
53	Tåsingegade 41, 1.tv.	68,6	20.580	1.058.808
54	Tåsingegade 41, 1.th.	67,6	20.280	1.043.373
55	Tåsingegade 41, 2.sal.	136,2	40.860	2.102.181
57	Tåsingegade 41, 3.tv.	68,6	20.580	1.058.808
60	Tåsingegade 41, 4.sal.	134,1	40.230	2.069.768
		5.556,0	1.666.800	85.754.157