

Andelsboligforeningen Sølvgadehus

Årsrapport for 2012/13

29. 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	12-16
NOTER TIL BALANCE	17-21
ØVRIGE NOTER	22-24
LIKVIDITETSOVERSIGT	25
BUDGET FOR ÅRET 2013/14	26-28

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Sølvgadehus
Sølvgade 3-11 og Borgergade 19-25
1307 og 1300 København K
Matrikelnummer: Sankt Annæ Vester Kvarter, Kbh. 655
CVR-nr. 75 48 69 28

BESTYRELSE

Michael Christiansen (formand)
René Matthies
Inge Fischer
Susanne Nielsen
Lone Engmann

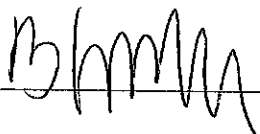
ADMINISTRATOR

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 28 / 11 / 2013
Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

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

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. september 2012 - 31. august 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 K, den 29. oktober 2013

Administrator:



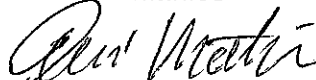
Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

Bestyrelse:



Michael Christiansen
(formand)

René Matthies




Inge Fischer



Susanne Nielsen

Lone Engmann



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Sølvgadehus

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sølvgadehus for regnskabsåret 1. september 2012 - 31. august 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

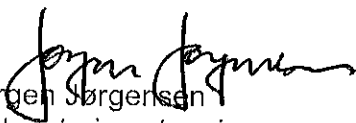
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2013 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2012 - 31. august 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 29. oktober 2013

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S



Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sølvgadehus 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 ventelistegebyrer mv. 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 bankindestående.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, 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 overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes 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, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

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 fremførelse.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 24 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 25. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

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

Resultatopgørelse for 2012/13

	<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	3.613.499	3.585.000	3.560.775
Lejeindtægter	2	1.614.742	1.621.000	1.631.677
Vaskeriindtægter		127.345	120.000	127.165
Antenneregnskab	11	2.894	3.000	4.272
Andre indtægter	3	5.065	0	6.135
INDTÆGTER I ALT		<u>5.363.545</u>	<u>5.329.000</u>	<u>5.330.024</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	1.345.585	1.341.000	1.272.189
Forbrugsafgifter	5	358.925	404.000	363.267
Renholdelse	6	571.132	527.000	512.421
Vedligeholdelse, løbende	7	506.593	703.000	664.538
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	0	60.000	96.644
Administrationsomkostninger	9	453.240	452.000	431.215
Øvrige foreningsomkostninger	10	128.949	144.000	100.374
OMKOSTNINGER I ALT		<u>3.364.424</u>	<u>3.631.000</u>	<u>3.440.648</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>1.999.121</u>	<u>1.698.000</u>	<u>1.889.376</u>
Finansielle indtægter	12	88.760	0	9.287
Finansielle omkostninger	13	1.121.544	990.000	1.461.566
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>1.032.784</u>	<u>990.000</u>	<u>1.452.279</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>966.337</u>	<u>708.000</u>	<u>437.097</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		966.337	708.000	437.097
DISPONERET I ALT		<u>966.337</u>	<u>708.000</u>	<u>437.097</u>

Resultatoppgørelse 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>
---o0o---			
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	966.337	708.000	437.097
Betalte prioritetsafdrag	-812.292	-860.000	-963.843
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og reovering af ejendommen	<u>0</u>	<u>60.000</u>	<u>96.644</u>
Resultat af ordinær drift	154.045	-92.000	-430.102
Ekstraordinære udgifter til genopretning og reovering	<u>0</u>	<u>-60.000</u>	<u>-96.644</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	<u>154.045</u>	<u>-152.000</u>	<u>-526.746</u>

Balance pr. 31. august 2013- AKTIVER -

	<u>Note</u>	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Sankt Annæ Vester Kvarter, Kbh. 655 (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 138.000.000)	14	138.000.000	138.000.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>138.000.000</u>	<u>138.000.000</u>
ANLÆGSAKTIVER		<u>138.000.000</u>	<u>138.000.000</u>
Restancer, andelshavere		21.708	4.112
Beboerkonto, fraflyttere		0	1.215
Andre tilgodehavender	15	35.770	214.239
Forudbetalte omkostninger	16	712.033	554.375
TILGODEHAVENDER		<u>769.511</u>	<u>773.941</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	17	<u>3.663.067</u>	<u>1.234.322</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>4.432.578</u>	<u>2.008.263</u>
AKTIVER		<u>142.432.578</u>	<u>140.008.263</u>

Balance pr. 31. august 2013- P A S S I V E R -

	<u>Note</u>	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		1.256.115	1.256.115
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		103.245.076	103.245.076
Overført resultat m.v.		5.360.005	5.684.867
Egenkapital excl. andre reserver		<u>109.861.196</u>	<u>110.186.058</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		6.954.688	5.663.489
Andre reserver		<u>6.954.688</u>	<u>5.663.489</u>
EGENKAPITAL	18	<u>116.815.884</u>	<u>115.849.547</u>
Prioritetsgæld	19	21.188.675	22.755.595
Varmeregnskab	20	60.818	128.916
Forudbetalt løbende boligafgift		6.353	11.338
Beboerkonto, indflyttere		2.922.236	0
Beboerkonto, fraflyttere		6.108	0
Forudbetalt leje og deposita		835.469	859.091
Varmedeposita		0	9.200
Øvrig gæld	21	597.035	394.576
GÆLDSFORPLIGTELSER	22	<u>25.616.694</u>	<u>24.158.716</u>
PASSIVER		<u>142.432.578</u>	<u>140.008.263</u>

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

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	3.412.232	3.401.000	3.374.877
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	169.650	164.000	165.938
Kælderleje - medlemmer	31.617	20.000	19.960
	3.613.499	3.585.000	3.560.775
<u>Note 2. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	92.922	90.000	129.830
Garageleje og parkeringspladser - ikke medlemmer	756.825	785.000	747.582
Kælderleje - ikke medlemmer	10.560	0	22.217
Lejeindtægter, erhvervslejemål	754.435	746.000	732.048
	1.614.742	1.621.000	1.631.677
<u>Note 3. Andre indtægter</u>			
Påkravsgebyr	1.682	0	1.988
Ventelistegebyr	2.600	0	1.600
Tilskud efter lov om privat byfornyelse, trapper 1996	0	0	688
Andre indtægter	783	0	1.859
	5.065	0	6.135
<u>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	1.191.536	1.183.000	1.119.205
Forsikringer	154.049	158.000	152.984
	1.345.585	1.341.000	1.272.189

Noter til resultatopgørelse for 2012/13

	Realiseret 2012/13 kr.	Budget 2012/13 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011/12 kr.
<u>Note 5. Forbrugsafgifter</u>			
Vand-forbrug garager	12.439	5.000	4.308
Vandafgift	248.032	300.000	265.811
Elforbrug garager	23.776	25.000	23.544
Elforbrug fællesarealer	76.238	75.000	71.164
Refusion af el-afgifter	-1.560	-1.000	-1.560
	358.925	404.000	363.267
<u>Note 6. Renholdelse</u>			
Vicevært	387.888	330.000	322.014
Trappevask	99.698	100.000	97.027
Sociale ydelser	5.702	6.000	5.318
Snerydning	7.007	10.000	0
Kørsel affald	2.069	1.000	1.370
Anden renholdelse	25.824	40.000	55.941
Fælles gårdanlæg	42.944	40.000	30.751
	571.132	527.000	512.421

Noter til resultatopgørelse for 2012/13

	Realiseret 2012/13 kr.	Budget 2012/13 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011/12 kr.
<u>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Drift af vaskeri	45.957		70.814
Varmeanlæg	34.509		42.191
Låseservice	4.186		0
Elektriker	13.063		68.967
Maler	4.988		6.622
Malerarbejde butikslokale	0		38.563
Tømrer	5.726		15.274
Gulvarbejde erhvervslokale	19.750		0
Reparation vindue butikslokale	0		4.472
Murer	8.756		11.762
Reparation betondæk butikslokale	0		1.913
VVS	59.031		90.533
Glarmester	0		2.075
Kloakarbejde	0		29.259
Gårdsplads og vej	24.068		90
Elevator	59.748		33.616
Antenne	16.105		0
Andre installationer	19.295		16.377
Nyt dørtelefonanlæg	53.000		0
Omkodning adgangskort	0		25.936
Anden vedligeholdelse	32.881		36.084
	401.063	500.000	494.548
Vedligeholdelse af garager og parkeringspladser	18.893	90.000	59.923
Elektrolyse	8.285	15.000	13.372
Elevatorabonnement	77.926	95.000	93.834
Arbejdsweekend	426	3.000	2.861
	506.593	703.000	664.538

Noter til resultatopgørelse for 2012/13

	Realiseret 2012/13 kr.	Budget 2012/13 (ej revideret) kr.	Realiseret 2011/12 kr.
<u>Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Maling udvendigt	0	0	47.800
Rest altanrenovering	0	0	48.844
Nyt betalingssystem, vaskeri	0	60.000	0
	0	60.000	96.644

Note 9. Administrationsomkostninger

Administrationshonorar	326.503	338.000	319.642
Revision	42.195	43.000	42.195
Tilsyn/rådgivning	6.900	0	0
Varmeregnskabshonorar	57.822	53.000	51.688
Gebyrer m.v.	19.820	18.000	17.690
	453.240	452.000	431.215

Note 10. Øvrige foreningsomkostninger

Bestyrelseshonorar	50.000	50.000	50.000
Valuarvurdering	0	25.000	0
Kopiering og kontorartikler	7.149	9.000	8.499
Blomster og gaver	2.210	3.000	1.968
Møder og generalforsamling	13.321	20.000	13.790
Telefon	12.513	15.000	13.145
ABF kontingent	12.650	13.000	12.513
Tilskud til kurser og fester	362	0	0
Kørselsgodtgørelse	1.472	2.000	1.952
Omkostning ved voldgiftssag	5.000	0	-15.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	2.568	0	1.511
Andre foreningsudgifter	2.160	5.000	4.675
Internet udgifter	0	0	154
Andre abonnementer	0	2.000	1.834
Tab andelshavere (varmeopgørelser)	3.174	0	5.333
For meget opført tilgodehavende moms pr. 31. aug. 2012	16.370	0	0
	128.949	144.000	100.374

Noter til resultatopgørelse for 2012/13

	Realiseret <u>2012/13</u> kr.	Budget <u>2012/13</u> (ej revideret) kr.	Realiseret <u>2011/12</u> kr.
<u>Note 11. Antenne</u>			
Indbetalt af medlemmer	469.205	3.000	440.576
Signallevering, Copy-Dan m.v.	- 466.311	0	436.304
Nettooverskud	<u>2.894</u>	<u>3.000</u>	<u>4.272</u>

Note 12. Finansielle indtægter

Renteindtægter bank	6.582	0	9.287
Renteindtægter vedr. lønsumsafgift	15.878	0	0
Reservefondsudlodning	66.300	0	0
	<u>88.760</u>	<u>0</u>	<u>9.287</u>

Note 13. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter og bidrag	950.697	990.000	1.005.338
Omkostninger ved omprioritering	29.709	0	49.742
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	141.126	0	406.175
Andre renter	12	0	311
	<u>1.121.544</u>	<u>990.000</u>	<u>1.461.566</u>

Noter til balance pr. 31. august 2013

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	kr.	kr.
<u>Note 14. Ejendommen, matr. nr. Sankt Annæ Vester Kvarter, Kbh. 655</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. september	138.000.000	138.000.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august	138.000.000	138.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. august 2013. Det vurderes, at den senest kendte offentlige ejendomsvurdering med tillæg af værdien af forbedringsarbejder på ejendommen afholdt efter vurderingstidspunktet kan være en indikator for dagsværdien af foreningens ejendom, og ejendommen indgår i årsrapporten til denne værdi.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 138.000.000, og der er ikke afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, så ejendommen er værdiansat til kr. 138.000.000

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

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. august 2013.

Note 15. Andre tilgodehavender

Særskilte opkrævninger	31.270	20.475
Indgående moms	0	13.442
Andre tilgodehavender	4.500	180.322
	<u>35.770</u>	<u>214.239</u>

Note 16. Forudbetalte omkostninger

Vandafgifter	94.043	95.257
Andersen Rengøring	8.419	8.198
Elevatorabonement	25.205	24.282
Yousee	31.281	33.913
Copydan	15.522	13.428
Forudbetalt ejendomsskat	409.302	379.297
Forudbetalt forsikring	128.261	0
	<u>712.033</u>	<u>554.375</u>

Noter til balance pr. 31. august 2013

	<u>2012/13</u> kr.	<u>2011/12</u> kr.
Note 17. Likvide beholdninger		
Danske Bank giro	25.676	156
Bank (kassekreditmaks. kr. 825.000)	3.615.976	1.220.681
Kassebeholdning	10.000	10.000
Kassebeholdning vicevært	11.415	3.485
	<u>3.663.067</u>	<u>1.234.322</u>
Note 18. Egenkapital		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. september	1.256.115	1.243.940
Tilgang nye andele, bolig nr. 30	0	12.175
Saldo pr. 31. august	<u>1.256.115</u>	<u>1.256.115</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo pr. 1. september	<u>103.245.076</u>	<u>103.245.076</u>
Saldo pr. 31. august	<u>103.245.076</u>	<u>103.245.076</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. september	5.684.867	4.499.006
Tillægsværdi nye andele, bolig nr. 30	0	1.039.850
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	- 1.291.199 -	291.086
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	966.337	437.097
Saldo pr. 31. august	<u>5.360.005</u>	<u>5.684.867</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. september	5.663.489	5.372.403
Overført fra overført resultat m.v.	1.291.199	291.086
Saldo pr. 31. august	<u>6.954.688</u>	<u>5.663.489</u>
Egenkapital i alt	<u>116.815.884</u>	<u>115.849.547</u>

Noter til balance pr. 31. august 2013

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	kr.	kr.
<u>Note 19. Prioritetsgæld</u>		
De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på side 21.		
<u>Note 20. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	731.340	730.355
Fjernvarmeomkostning	670.522	601.439
Varmeregnskab i alt	<u>-60.818</u>	<u>-128.916</u>
<u>Note 21. Øvrig gæld</u>		
Forsikring	120.949	0
Hewest	10.386	0
Krøger og Larsen	1.700	0
Kontorartikler	431	0
Revision og optryk	48.000	48.000
Moms til lejere	0	111.255
Dong Energy	13.541	12.706
Hofor	61.827	0
Kone	28.394	0
Binau	700	0
City Container	249	0
Agrometer A/S	688	0
Kontor Papir	378	0
Virena	375	0
Saniva	2.045	0
Forskelsleje	22.832	0
Snoer	1.376	0
Skyldig prioritetsrenter	145.770	167.473
Skyldig A-skat m.v.	28.426	22.502
Skyldig moms	108.969	32.640
	<u>597.035</u>	<u>394.576</u>

Noter til balance pr. 31. august 2013

Note 22. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 20.352.125 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 19.

Foreningen har pr. 31. august 2013 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Note 23. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 2.000.000, til sikkerhed for kassekredit.

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

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 25 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 2 lejligheder og 11 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Noter til balance pr. 31. august 2013

	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Obligations- restgæld	Kursværdi	Næste års afdrag
Nykredit obligationslån opr. kr. 3.000.000. Indfriet.		Indfriet	52.273	40.090	0	0	0	0
Realkredit Danmark, flexlån F3 opr. kr. 6.838.000. Lånet er inkonvertibelt og kurs 100,57. Effektiv rentesats 2,2052% p.a. Lånet rentetilpasses hvert 3. år, næste gang 1. januar 2014.	102,05	10	106.012	374.544	3.746.492	3.747.906	3.769.269	403.610
Realkredit Danmark, kontantlån opr. kr. 4.234.000. Indfriet.		Indfriet	130.412	82.715	0	0	0	0
Realkredit Danmark, kontantlån opr. kr. 4.168.000. Pålydende rente 4% p.a. konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,2936% p.a.	100	23	188.901	103.273	3.917.344	4.027.398	4.027.398	107.779
Realkredit Danmark, kontantlån opr. kr. 10.053.000. Pålydende rente 4% p.a. konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,2156% p.a.	100	29	462.016	174.587	9.792.922	10.039.231	10.039.231	182.064
Realkredit Danmark, kontantlån opr. kr. 3.769.000. Pålydende rente 2,5% p.a. konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 2,8464% p.a.	94,60	20	32.786	37.083	3.731.917	3.851.017	3.643.062	143.097
Reduktion skyldige prioritetsrenter Kuponrente ved indfrielse I alt			972.400 -21.703 0 <u>950.697</u>	<u>812.292</u>	<u>21.188.675</u>	<u>21.665.552</u>	<u>21.478.960</u>	<u>836.550</u>

Øvrige noter pr. 31. august 2013

Note 24. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Sølvgadehus 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	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	100	7.789
Kommuneandele	4	361
Boliglejemål	2	147
Erhvervslejemål	11	550
	117	8.847

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdioppgørelser pr. 31. august:

	2012/13 kr./kvm.	2011/12 kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering (inkl. garageanlæg) pr. kvm.	15.599	15.599
	2012/13 kr./kvm.	2011/12 kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering (inkl. garageanlæg) pr. kvm.	16.933	16.933
Foreslået andelsværdi	13.444	13.444
Reserver uden for andelsværdi	853	695
Andel i foreningens nettogæld m.v.	2.636	2.794
	16.933	16.933

Øvrige noter pr. 31. august 2013

	<u>2012/13</u>	<u>2011/12</u>
	kr./kvm.	kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	10	13
Øvrige omkostninger	54	47
Finansielle poster netto	21	25
Afdrag	15	16
Udgifter m.v.	100	100
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	67	67

Note 25. Beregning af andelsværdi

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

Egenkapital pr. 31. august 2013		116.815.884
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-6.954.688</u>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		109.861.196
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	21.188.675	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-21.478.960</u>	<u>-290.285</u>
		109.570.911
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>109.570.911</u>	87,23
	1.256.115	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27. november 2012)		87,23

Øvrige noter pr. 31. august 2013

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

<u>Boligtype</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>
65 m2	10.025	20.050	874.481	1.748.962
66 m2	10.175	10.175	887.565	887.565
68 m2	10.475	230.450	913.734	20.102.148
72 m2	11.100	33.300	968.253	2.904.759
76 m2	11.715	11.715	1.021.899	1.021.899
79 m2	12.175	706.150	1.062.025	61.597.450
85 m2	13.100	78.600	1.142.713	6.856.278
94 m2	14.500	29.000	1.264.835	2.529.670
105 m2	16.200	81.000	1.413.126	7.065.630
Kommuneandele		55.675		4.856.530
Afrunding				20
		<u>1.256.115</u>		<u>109.570.911</u>

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

Likviditetsoversigt pr. 31. august 2013

		<u>31/8 2013</u> kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	21.700	
Andre tilgodehavender	35.800	
Forudbetalte omkostninger	712.000	
Kassekredit maksimum	825.000	
Likvide beholdninger	<u>3.663.100</u>	5.257.600
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	60.800	
Forudbetalt løbende boligafgift	6.400	
Beboerkonto, indflyttere	2.922.200	
Beboerkonto, fraflyttere	6.100	
Øvrig gæld	<u>597.100</u>	<u>3.592.600</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2013		<u><u>1.665.000</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. september 2012		2.289.200
Formue tilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	154.000	
Optagelse af lån	<u>3.769.000</u>	<u>3.923.000</u>
		6.212.200
Formueafgang i årets løb:		
Fald i forudbetalt leje og deposita	23.600	
Indfrielse af lån	<u>4.523.600</u>	<u>4.547.200</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2013		<u><u>1.665.000</u></u>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. august 2013 er indeholdt kassekreditens maksimum kr. 825.000.

Budget for året 2013/14 med sammenligningstal

	Budget 2013/14 (ej revideret)	Realiseret 2012/13	Budget 2012/13 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift - medlemmer	3.406.000	3.412.232	3.401.000
Garageleje og parkeringspladser - medlemmer	174.000	169.650	164.000
Kælderleje - medlemmer	32.000	31.617	20.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	94.000	92.922	90.000
Garageleje og parkeringspladser - ikke medlemmer	763.000	756.825	785.000
Kælderleje - ikke medlemmer	11.000	10.560	0
Lejeindtægter, erhvervslejemål	764.000	754.435	746.000
Vaskeriindtægter	120.000	127.345	120.000
Antenneregnskab	3.000	2.894	3.000
Påkravsgebyr	0	1.682	0
Ventelistegebyr	0	2.600	0
Andre indtægter	0	783	0
	5.367.000	5.363.545	5.329.000
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	1.281.000	1.191.536	1.183.000
Forsikringer	159.000	154.049	158.000
Vand-forbrug garager	5.000	12.439	5.000
Vandafgift	300.000	248.032	300.000
Elforbrug garager	25.000	23.776	25.000
Elforbrug fællesarealer	75.000	76.238	75.000
Refusion af el-afgifter	-1.000	-1.560	-1.000
Vicevært	360.000	387.888	330.000
Trappevask	105.000	99.698	100.000
Sociale ydelser	6.000	5.702	6.000
Snerydning	10.000	7.007	10.000
Kørsel affald	3.000	2.069	1.000
Anden renholdelse	30.000	25.824	40.000
Fælles gårdanlæg	45.000	42.944	40.000
Vedligeholdelse, løbende	500.000	401.063	500.000
Vedligeholdelse af garager og parkeringspladser	60.000	18.893	90.000
Elektrolyse	15.000	8.285	15.000
Elevatorabonnement	82.000	77.926	95.000
Arbejdsweekend	3.000	426	3.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering, jf. note 1	276.000	0	60.000
Administrationshonorar	344.000	326.503	338.000
Revision	43.000	42.195	43.000
Tilsyn/rådgivning	0	6.900	0
Varmeregnskabshonorar	58.000	57.822	53.000
Gebyrer m.v.	20.000	19.820	18.000
Bestyrelseshonorar	50.000	50.000	50.000
Valuarvurdering	0	0	25.000
Transport	3.854.000	3.285.475	3.562.000

Budget for året 2013/14 med sammenligningstal

	Budget 2013/14 (ej revideret)	Realiseret 2012/13	Budget 2012/13 (ej revideret)
Transport	3.854.000	3.285.475	3.562.000
Kopiering og kontorartikler	9.000	7.149	9.000
Blomster og gaver	3.000	2.210	3.000
Møder og generalforsamling	20.000	13.321	20.000
Telefon	15.000	12.513	15.000
ABF kontingent	13.000	12.650	13.000
Tilskud til kurser og fester	0	362	0
Kørselsgodtgørelse	2.000	1.472	2.000
Omkostning ved voldgiftssag	0	5.000	0
Ejendommens andel i varmeudgifter	0	2.568	0
Andre foreningsudgifter	5.000	2.160	5.000
Andre abonnementer	2.000	0	2.000
Tab andelshavere (varmeopgørelser)	0	3.174	0
F.m. opført tilgodehavende moms pr. 31/8-12	0	16.370	0
OMKOSTNINGER I ALT	3.923.000	3.364.424	3.631.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.444.000	1.999.121	1.698.000
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	0	6.582	0
Renteindtægter vedr. lønsumsafgift	0	15.878	0
Reservefondsudlodning	0	66.300	0
Prioritetsrenter og bidrag	-860.000	-950.697	-990.000
Omkostninger ved omprioritering	0	-29.709	0
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	-141.126	0
Andre renter	0	-12	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	860.000	1.032.784	990.000
RESULTAT FØR SKAT	584.000	966.337	708.000
ÅRETS RESULTAT	584.000	966.337	708.000
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	584.000	966.337	708.000
DISPONERET I ALT	584.000	966.337	708.000

Budget for året 2013/14 med sammenligningstal

	Budget 2013/14 (ej revideret)	Realiseret 2012/13	Budget 2012/13 (ej revideret)
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Overført til næste år	584.000	966.337	708.000
Betalte prioritetsafdrag	-837.000	-812.292	-860.000
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	276.000	0	60.000
Resultat af ordinær drift	23.000	154.045	-92.000
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-276.000	0	-60.000
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	-253.000	154.045	-152.000

Note 1. Vedligeholdelse, genopretning og renovering

Betalingsystem vaskeri	61.000
Nyt TV-anlæg	215.000
	<u>276.000</u>

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoversigt for året 2013/14

Likviditetsoverskud pr. 1. september 2013	1.665.000
Årets budgetterede resultat 2013/14 efter prioritetsafdrag og hensættelser	-253.000
Likviditetsoverskud pr. 31. august 2014	<u>1.412.000</u>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. august 2014 er indeholdt kassekreditens maksimum kr. 825.000.

Foranstående budget for perioden 1. september 2013 - 31. august 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.