GENPART

# A/B AMAGERVOLD

CVR-nr. 67 55 40 19

# ÅRSRAPPORT 2013

CHR. MORTENSEN
REVISIONSFIRMA
Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab

Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf.: +45 33 73 46 00

cm@cmrevision.dk

www.cmrevision.dk

CVR-nr. 39 46 31 13

Medlem af
KRESTON Danmark
KRESTON International

## INDHOLD


| | Side |
|---|---|
| **Ledelsesberetning** | |
| Foreningsoplysninger | 2 |
| **Påtegninger** | |
| Administrator- og bestyrelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 4-5 |
| **Årsrapport 1. januar - 31. december 2013** | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6-8 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10-11 |
| Pengestrømsopgørelse | 12 |
| Noter | 13-19 |
| **Lovkrævede nøgleoplysninger** | 20-22 |
| **Beregning af andelsværdi** | 23 |
| **Sammenligning driftsbudget 2013 og driftsbudget 2014** | 24 |

## FORENINGSOPLYSNINGER

| | | |
|---|---|---|
| **Andelsboligforening** | A/B Amagervold | |
| | CVR-nr.: | 67 55 40 19 |
| | Hjemsted: | København |
| | Regnskabsår: | 1. januar - 31. december |
| **Bestyrelse** | Anders Skovsborg, formand | |
| | Marianne Ploug | |
| | Lene Nielsen | |
| | Martin Klein | |
| | Rebecca Brøndel | |
| **Administrator** | administrea ApS | |
| | Herlev Hovedgade 205 | |
| | 2730 Herlev | |
| **Revisor** | Statsaut. revisor Jacob Hjort Petersen | |
| | Chr. Mortensen • Revisionsfirma<br>Statsautoriseret Revisionsinteressentskab | |
| | Adelgade 15 | |
| | 1304 København K | |
| **Pengeinstitut** | BankNordik | |
| | Erhvervsafdelingen | |
| | Amagerbrogade 25 | |
| | 2300 København S | |

## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2013 for A/B Amagervold.

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

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling og pengestrømme pr. 31. december 2013 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 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 7. april 2014

**Bestyrelse**

Anders Skovsborg
Formand

Lene Nielsen

Marianne Ploug

M. Klein
Martin Klein

Rebecca Brøndel

**Administrator**

administrea ApS

**Årsrapportens godkendelse**

Således forelagt og vedtaget på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 20/5 2014.

**Dirigent**

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

**Til medlemmerne af A/B Amagervold**

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Amagervold for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven med visse tilpasninger, lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen 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 vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven med visse tilpasninger, lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter.

### Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

A/B Amagervold har i overensstemmelse med god skik for andelsboligforeninger som sammenligningstal i budgetsammenligning for regnskabsåret 2013 medtaget det på generalforsamlingen 2. juli 2013 godkendte budget for 2013 samt medtaget det af bestyrelsen godkendte resultatbudget for 2014. Resultatbudgettet har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

### Udtalelse om bestyrelsens beretning

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

København, den 7. april 2014

**Chr. Mortensen • Revisionsfirma**
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

Jacob Hjort Petersen
Statsautoriseret revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Amagervold er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i 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, 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 på side 24 anførte, ureviderede budgettalt 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 omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

#### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra ventelistegebyrer 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.

#### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

### 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.

### BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Ejendommen værdiansættes til seneste valuarvurdering. Værdiregulering af dagsværdien henføres til reserve for dagsværdi på ejendomme. De præcise købsomkostninger og forbedringsudgifter i årene 1982-2008 kendes ikke. Efter bestyrelsens bedste skøn udgør disse kr. 20.000.000.

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.

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 nedskrivninger 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").

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutninger.

### Realkreditlån

Realkreditlån måles til kursværdi.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

## ØVRIGE NOTER

### Nøgletal

De i note 20 anførte nøgletal har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse af 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår på side 22. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2013 | 2012 |
|---|---|---|---|
| **INDTÆGTER** | | | |
| Boligafgifter | 1 | 3.852.987 | 3.855.943 |
| Lofts- og kælderleje | | 32.150 | 36.700 |
| Øvrige indtægter | 2 | 90.587 | 87.262 |
| | | **3.975.724** | **3.979.905** |
| **OMKOSTNINGER** | | | |
| Ejendomsskatter, afgifter og forsikringer | 3 | -1.121.645 | -1.072.342 |
| Gårdlaug | | -48.000 | -48.000 |
| Kabel TV og internet | 4 | -195.893 | -162.647 |
| Renholdelse | 5 | -313.351 | -285.757 |
| Vedligeholdelse, løbende | 6 | -501.018 | -521.940 |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 7 | -515.054 | -458.672 |
| Administrationsomkostninger | 8 | -290.427 | -298.075 |
| Tilbagebetalte ejendomsskatter | | 0 | 145.755 |
| | | **-2.985.388** | **-2.701.678** |
| **RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER** | | **990.336** | **1.278.227** |
| Finansielle indtægter | 9 | 31.003 | 53.892 |
| Finansielle omkostninger | 10 | -728.746 | -1.234.245 |
| **FINANSIELLE POSTER, NETTO** | | **-697.743** | **-1.180.353** |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **292.593** | **97.874** |
| **Forslag til resultatdisponering** | | | |
| Hensættelse til vedligeholdelse af ejendom | | -200.000 | -200.000 |
| Overført til "Overført resultat m.v." | | | |
| Årets resultat | | 292.593 | 97.874 |
| Betalte prioritetsafdrag | | -324.367 | -354.712 |
| **Overført restandel af årets resultat** | | **-231.774** | **-456.838** |

## BALANCE 31. DECEMBER

## AKTIVER

| | Note | 2013 | 2012 |
|---|---|---|---|
| Grunde og bygninger | 11 | 75.000.000 | 70.000.000 |
| Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013 udgør kr. 70.000.000 | | | |
| Afholdte udgifter, altanprojekt | | 0 | 2.557.418 |
| **Materielle anlægsaktiver** | | **75.000.000** | **72.557.418** |
| **ANLÆGSAKTIVER** | | **75.000.000** | **72.557.418** |
| Tilgodehavender andelshavere | | 0 | 29.592 |
| Tilgodehavender forsikring | | 8.526 | 0 |
| Andre tilgodehavender | | 21.117 | 8.172 |
| Varmeregnskab | | 58.997 | 61.927 |
| Forudbetalte omkostninger | | 45.180 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 37.072 | 37.677 |
| **Tilgodehavender** | | **170.892** | **137.368** |
| **Likvide beholdninger** | 12 | **4.711.527** | **5.134.339** |
| **OMSÆTNINGSAKTIVER** | | **4.882.419** | **5.271.707** |
| **AKTIVER** | | **79.882.419** | **77.829.125** |

## BALANCE 31. DECEMBER

## PASSIVER

| | Note | 2013 | 2012 |
|---|---|---|---|
| Andelskapital | | 1.207.110 | 1.207.110 |
| Reserve for dagsværdi, ejendomme | | 47.594.716 | 45.700.000 |
| Overført resultat | | 12.247.607 | 11.832.652 |
| | 13 | **61.049.433** | **58.739.762** |
| Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen | | 1.200.000 | 1.000.000 |
| **ANDRE RESERVER** | 14 | **1.200.000** | **1.000.000** |
| **EGENKAPITAL** | | **62.249.433** | **59.739.762** |
| Realkreditlån | 15 | 16.552.826 | 17.211.985 |
| Huslejedeposita | | 7.178 | 7.178 |
| **Langfristede gældsforpligtelser** | | **16.560.004** | **17.219.163** |
| Realkreditlån forfalden 2014 | 15 | 336.797 | 324.367 |
| Leverandører af tjenesteydelser | | 59.952 | 76.301 |
| Anden gæld | 16 | 53.037 | 54.514 |
| Deponering salg andele m.v. | | 603.589 | 398.033 |
| Hensat til indvendig vedligeholdelse | 17 | 19.607 | 16.985 |
| **Kortfristede gældsforpligtelser** | | **1.072.982** | **870.200** |
| **GÆLDSFORPLIGTELSER** | | **17.632.986** | **18.089.363** |
| **PASSIVER** | | **79.882.419** | **77.829.125** |
| Eventualposter | 18 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 19 | | |
| Nøgletal | 20 | | |

## PENGESTRØMSOPGØRELSE

| | 2013 | 2012 |
|---|---|---|
| Driftsresultat | 990.336 | 1.278.227 |
| **Pengestrømme fra driften før ændringer i driftskapital** | **990.336** | **1.278.227** |
| Ændringer i driftskapital: | | |
| Ændringer i omsætningsaktiver | -33.524 | 200.274 |
| Ændring i kortfristede gældsforpligtelser | 190.352 | 322.728 |
| **Pengestrømme fra driften før finansielle poster** | **1.147.164** | **1.801.229** |
| Finansielle indbetalinger | 31.003 | 53.892 |
| Finansielle udbetalinger | -728.746 | -728.201 |
| **PENGESTRØMME FRA DRIFTSAKTIVITET** | **449.421** | **1.126.920** |
| Altanprojekt | -547.866 | -2.405.000 |
| **PENGESTRØMME FRA ANLÆGSAKTIVITET** | **-547.866** | **-2.405.000** |
| Afdrag realkreditlån | -324.367 | -354.712 |
| Indfrielse realkreditlån | 0 | -11.064.147 |
| Nyt realkreditlån | 0 | 17.195.000 |
| Omkostninger, nyt realkreditlån | 0 | -132.070 |
| **PENGESTRØMME FRA FINANSIERINGSAKTIVITET** | **-324.367** | **5.644.071** |
| **Ændringer i likvider** | **-422.812** | **4.365.991** |
| Likvider 1. januar | 5.134.339 | 768.348 |
| **LIKVIDER 31. DECEMBER** | **4.711.527** | **5.134.339** |

## NOTER

| | | 2013 | 2012 |
|---|---|---|---|
| **1** | **BOLIGAFGIFTER OG LEJEINDTÆGTER** | | |
| | Boligafgifter | 3.398.448 | 3.398.448 |
| | Boligafgifter erhverv | 420.324 | 420.324 |
| | Boligandelsafgift Københavns Kommune | 34.215 | 37.171 |
| | | **3.852.987** | **3.855.943** |
| **2** | **ØVRIGE INDTÆGTER** | | |
| | Ventelistegebyrer | 2.700 | 800 |
| | Mobilmast | 28.138 | 27.318 |
| | Vaskeriindtægter | 59.749 | 59.144 |
| | | **90.587** | **87.262** |
| **3** | **SKATTER, AFGIFTER OG FORSIKRINGER** | | |
| | Ejendomsskatter | 503.363 | 470.431 |
| | Ejendomsforsikringer m.v. | 68.605 | 61.175 |
| | Renovation | 172.108 | 152.973 |
| | Vandafgifter | 255.778 | 255.691 |
| | Elektricitet | 106.857 | 112.764 |
| | Andel varmeregnskab | 7.223 | 5.936 |
| | Regulering varmeregnskab | -6.000 | 0 |
| | Renhold fortov m.v. | 13.711 | 13.372 |
| | | **1.121.645** | **1.072.342** |
| **4** | **KABEL-TV OG INTERNET** | | |
| | Kabel-TV, You See | 167.709 | 159.124 |
| | Verdens TV, 2010 | 25.121 | 0 |
| | IT og internet | 3.063 | 3.523 |
| | | **195.893** | **162.647** |
| **5** | **RENHOLDELSE** | | |
| | Vicevært | 99.473 | 99.473 |
| | Sociale omkostninger | 1.367 | 1.394 |
| | Gebyr Danløn | 225 | 0 |
| | Telefon | 5.627 | 14.913 |
| | Trappevask og øvrig rengøring | 200.347 | 161.164 |
| | Vinduespolering | 0 | 5.781 |
| | Diverse | 6.312 | 3.032 |
| | | **313.351** | **285.757** |

## NOTER

| | | 2013 | 2012 |
|---|---|---|---|
| **6** | **VEDLIGEHOLDELSE, LØBENDE** | | |
| | Serviceabonnement, elevator | 97.299 | 92.428 |
| | Serviceabonnement, vaskeriautomater | 15.381 | 14.512 |
| | Abonnement m.v., Graffiti | 10.313 | 18.406 |
| | Varmeanlæg og radiatorer | 73.557 | 52.268 |
| | VVS | 190.792 | 220.021 |
| | Elinstallationer | 0 | 6.157 |
| | Lyskilder, pærer m.v. | 0 | 382 |
| | Skilte | 0 | 159 |
| | Tag | 1.501 | 0 |
| | Elevatorer | 42.855 | 36.515 |
| | Vaskerianlæg | 17.921 | 17.232 |
| | Vaskeriomkostninger, sæbe | 35.817 | 30.716 |
| | Låseservice | 12.540 | 2.469 |
| | Opgange, vinduer og døre | 0 | 25.434 |
| | Diverse | 0 | 2.679 |
| | Vinduer og døre | 2.282 | 0 |
| | Nyanskaffelser | 760 | 0 |
| | Indvendig vedligeholdelse | 0 | 2.562 |
| | | **501.018** | **521.940** |
| **7** | **VEDLIGEHOLDELSE, GENOPRETNING OG RENOVERING** | | |
| | Murer | 43.426 | 0 |
| | Indvendig vedligeholdelse | 39.993 | 0 |
| | Skimmelsvamp | 0 | 29.989 |
| | Etageadskillelser | 17.915 | 96.090 |
| | Kloak | 30.019 | 0 |
| | Faldstammer og stigestrenge | 357.451 | 158.137 |
| | Opgradering elevatorer | 0 | 99.636 |
| | Eltavler | 0 | 39.945 |
| | Elinstallationer | 26.250 | 0 |
| | Dørtelefontavler | 0 | 34.875 |
| | | **515.054** | **458.672** |

## NOTER

| | | 2013 | 2012 |
|---|---|---|---|
| **8** | **ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER** | | |
| | Administrationshonorar | 141.685 | 137.559 |
| | Anden administration | 14.589 | 45.831 |
| | Advokat | 19.500 | 0 |
| | Revisionshonorar | 41.000 | 40.000 |
| | Varmeregnskabshonorar | 32.188 | 30.417 |
| | Vedligeholdelsesplan | 0 | 6.250 |
| | Møder, generalforsamlinger m.v. | 9.865 | 17.180 |
| | Ekstraordinær generalforsamling | 7.179 | 0 |
| | Vederlag bestyrelse | 10.541 | 8.710 |
| | Telefon bestyrelse | 4.498 | 0 |
| | Gaver | 0 | 987 |
| | Diverse | 0 | 2.916 |
| | Gebyrer | 9.382 | 8.225 |
| | | **290.427** | **298.075** |
| **9** | **FINANSIELLE INDTÆGTER** | | |
| | Bankrenter | 31.003 | 18.699 |
| | Rentetilskud | 0 | 16.292 |
| | Refunderet ejendomsskat | 0 | 18.901 |
| | | **31.003** | **53.892** |
| **10** | **FINANSIELLE OMKOSTNINGER** | | |
| | Prioritetsgæld | 728.746 | 727.452 |
| | Omkostning nyt realkreditlån | 0 | 132.070 |
| | Bank | 0 | 749 |
| | Kurstab indfrielse, realkreditlån | 0 | 373.974 |
| | | **728.746** | **1.234.245** |

## NOTER

| | 2013 | 2012 |
|---|---|---|
| **11 MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER** | | |
| **Grunde og bygninger** | | |
| Købspris | 4.300.000 | 4.300.000 |
| Forbedringer 1. januar anslået | 20.000.000 | 20.000.000 |
| Forbedringer i året | 3.105.284 | 0 |
| **Kostpris 31. december** | **27.405.284** | **24.300.000** |
| | | |
| Opskrivning 1. januar | 45.700.000 | 45.700.000 |
| Årets nedskrivning | 1.894.716 | 0 |
| **Værdiregulering 31. december** | **47.594.716** | **45.700.000** |
| | | |
| **Regnskabsmæssig værdi 31. december** | **75.000.000** | **70.000.000** |
| Seneste offentlige ejendomsvurdering | 70.000.000 | 70.000.000 |

**EJENDOMMENES BELIGGENHED**

Amagerbrogade 9 A og 9 B
Flinterenden 1-3-5-7
Markmandsgade 4

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2013 i henhold til vurdering af 18. marts 2014 af ejendomsmægler og valuar John Lindgreen, statsautoriseret ejendomsmægler, valuar MDE. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 70.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,42%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Et eksempel kan illustrere dette. En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5% af sin investering, vil den pågældende betalte 20 mio. kr. for ejendommen, idet 5% af 20 mio. kr. netop er 1 mio. kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10% af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio. kr. for ejendommen, idet 10% af 10 mio. kr. udgør 1 mio. kr. investering.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 2,42% til 2,92% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 12,8 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 10,64 til kr. 40,92.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

## NOTER

| | 2013 | 2012 |
|---|---|---|
| **12 LIKVIDE BEHOLDNINGER** | | |
| Kassebeholdning | 89 | 261 |
| Bank Nordik 3050 520950 | 780.688 | 719.890 |
| Bank Nordik 3053 33992 | 10 | -10 |
| Nykredit Bank 2870260 | 889.843 | 2.157.712 |
| Jyske Bank 1339301 | 759.028 | 750.000 |
| Sydbank 1009418 | 759.061 | 750.000 |
| Danske Bank 4748 866957 | 759.009 | 750.000 |
| Danske Bank 4440 1111 | 6.493 | 6.486 |
| Arbejdernes Landsbank 5323 0521156 | 757.306 | 0 |
| | **4.711.527** | **5.134.339** |
| **13 EGENKAPITAL** | | |
| **Andelskapital** | | |
| Saldo 1. januar | 1.207.110 | 1.207.110 |
| **Andelskapital 31. december** | **1.207.110** | **1.207.110** |
| **Reserve for dagsværdi, ejendomme** | | |
| Reserve 1. januar | 45.700.000 | 45.700.000 |
| Opskrivning i året | 1.894.716 | 0 |
| **Reserve 31. december** | **47.594.716** | **45.700.000** |
| **Overført resultat** | | |
| Overført 1. januar anslået | 11.832.652 | 12.514.062 |
| Betalte prioritetsafdrag | 324.367 | 354.712 |
| Forslag til årets overførsel | -231.774 | -456.838 |
| | **11.925.245** | **12.411.936** |
| Kursregulering realkreditlån | 322.362 | -579.284 |
| **Overført resultat 31. december** | **12.247.607** | **11.832.652** |
| **14 ANDRE RESERVER** | | |
| **Hensættelse til vedligeholdelse af ejendommen** | | |
| **Saldo 1. januar** | 1.000.000 | 800.000 |
| Årets ændring hensættelser | 200.000 | 200.000 |
| **Saldo 31. december** | **1.200.000** | **1.000.000** |
| **ANDRE RESERVER** | **1.200.000** | **1.000.000** |

## NOTER

| | | 2013 | 2012 |
|---|---|---|---|
| **15 REALKREDITLÅN** | | | |
| Nykredit kontantlån, 2042 | 1) | 16.632.701 | 16.957.068 |
| Kursregulering | | 256.922 | 579.284 |
| | | **16.889.623** | **17.536.352** |
| Heraf kortfristede gældsforpligtelser | | 336.797 | 324.367 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | 16.552.826 | 17.211.985 |
| Restgæld efter 5 år | | 14.814.603 | 15.206.073 |
| Realkreditlån til kursværdi | | 16.889.623 | 17.536.352 |

1) Kontantlån 3,7784%, restløbetid 28 år.

| | | |
|---|---|---|
| **16 ANDEN GÆLD** | | |
| Skyldig A-skat, AM-bidrag og ATP | 4.027 | 3.929 |
| Skyldige feriepenge | 1.548 | 1.522 |
| Skyldige påkravsgebyrer m.v. | 6.462 | 9.063 |
| Revisor | 41.000 | 40.000 |
| | **53.037** | **54.514** |

| | | |
|---|---|---|
| **17 HENSAT INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE** | | |
| Saldo 1. januar | 16.985 | 14.423 |
| Årets henlæggelse | 2.622 | 2.562 |
| | **19.607** | **16.985** |

**18 EVENTUALPOSTER M.V.**

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

**Afgivne garantier**

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

**19 PANTSÆTNINGER OG SIKKERHEDSSTILLELSER**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 16.889.623, er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør kr. 75.000.000.

Til sikkerhed for banklån er deponeret skadesløsbreve nom. kr. 300.000 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2013 udgør kr. 75.000.000.

## NOTER

### 20 NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Amagervold anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Ejendommens areal udgør følgende:

| | Antal | Fordelings-areal (kvm) |
|---|---|---|
| Andelsboliger | 89 | 5.701 |
| Erhvervsandelslejemål | 4 | 796 |
| Vaskeri | 0 | 47 |
| | **93** | **6.544** |

**Beregnede nøgletal for foreningen**

| | Kr. | Pr. kvm andel |
|---|---|---|
| Offentlig ejendomsvurdering | 70.000.000 | 10.774 |
| Valuarvurdering | 75.000.000 | 11.544 |
| Anskaffelsessum (kostpris) | 27.405.284 | 4.218 |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver | 12.750.567 | 1.963 |
| Foreslået andelsværdi | 62.249.433 | 9.581 |

| | Kvm |
|---|---|
| Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm | 602 |
| Erhvervsboligafgift pr. udleje erhvervs-kvm | 528 |

| **Omkostninger m.v. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)** | **%** |
|---|---|
| Vedligeholdelsesomkostninger | 25 |
| Øvrige omkostninger | 49 |
| Finansielle poster, netto excl. kurstab og låneomkostninger | 17 |
| Afdrag | 8 |
| | **100,00** |

| **Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter** | **100,00** |
|---|---|

## LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

| | | 31.12.13 | | 31.12.12 | 31.12.11 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Antal | BBR Areal m² | BBR Areal m² | BBR Areal m² |
| B1 | Andelsboliger | 89 | 5.701 | 5.701 | 5.701 |
| B2 | Erhvervsandele | 4 | 796 | 796 | 796 |
| B3 | Boliglejemål | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B4 | Erhvervslejemål | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B5 | Øvrige lejemål (kældre, garager mv.) | 0 | 47 | 47 | 47 |
| B6 | **I alt** | **93** | **6.544** | **6.544** | **6.544** |

| | | Boligernes areal (BBR) | Boligernes areal (anden kilde) | Det oprindelige indskud | Andet |
|---|---|---|---|---|---|
| C1 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien | | x | | |
| C2 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften | | x | | |
| C3 | Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her | | | | IR |

| | | År |
|---|---|---|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 1982 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår: | 1937 |

| | | Ja | Nej |
|---|---|---|---|
| E1 | Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen | | x |
| E2 | Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. | | |

## LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

| | | Anskaffelses-prisen | Valuar-vurdering | Offentlig vurdering |
|---|---|---|---|---|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien | | x | |
| | | | Anvendt værdi pr 31.12.13 kr. | kr. pr. m² |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip | | 75.000.000 | 11.461 |
| | | | Anvendt værdi pr 31.12.13 kr. | kr. pr. m² |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | | 1.200.000 | 183 |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | | 1,60% | |

| | | **Ja** | **Nej** |
|---|---|---|---|
| G1 | Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning? | | x |
| G2 | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)? | | x |
| G3 | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom? | | x |

| | | | | | **kr. pr. m²** |
|---|---|---|---|---|---|
| H1 | Boligafgift | 287.979 | x12 | /6.497 | 606 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | 35.027 | x12 | /6.497 | 74 |
| H3 | Boliglejeindtægter | 0 | x12 | /6.497 | - |

| | | **2013** | **2012** | **2011** |
|---|---|---|---|---|
| | | kr. pr. m² | kr. pr. m² | kr. pr. m² |
| J | Årets resultat pr andels-m² de sidste tre år | 45,04 | 15,06 | 114,09 |

| | | kr. pr. m² |
|---|---|---|
| K1 | Andelsværdi | 9.581 |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver | 1.963 |
| K3 | Teknisk andelsværdi (afrundet) | 11.544 |

## LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

| | | 2013 | 2012 | 2011 |
|---|---|---|---|---|
| | | kr. pr. m² | kr. pr. m² | kr. pr. m² |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende | 77 | 80 | 62 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 79 | 70 | 55 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt | **155** | **150** | **116** |

| | | |
|---|---|---|
| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | 76% |

| | | 2013 | 2012 | 2011 |
|---|---|---|---|---|
| | | kr. pr. m² | kr. pr. m² | kr. pr. m² |
| R | Årets afdrag pr. andels-m² de sidste tre år | 57 | 62 | 79 |

## BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, handelsværdi

| | | |
|---|---|---|
| Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver | | 62.249.433 |
| Prioritetsgæld regnskabsmæssig værdi | 16.889.623 | |
| Prioritetsgæld, kursværdi | 16.889.623 | 0 |
| Reserve | | -2.000.000 |
| | | **60.249.433** |

**Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2013**

| | | |
|---|---|---|
| Værdi pr. indskudt andelskrone | 60.249.433 / 1.207.100 | 49,913 |

Bestyrelsen anbefaler at andelskronen på 49,913 vedtages, for at opnå en stabil udvikling i andelskronen.

| | |
|---|---|
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning, vedtaget på generalforsamlingen den 2. juli 2013 | 49,490 |

Den enkelte andelsværdi fås herefter ved at gange andelsindskuddet med faktor 49.913. Den fremkomne værdi er inkl. det oprindelige indskud, men ekskl. værdi af forbedringer m.v. vedrørende den enkelte lejlighed.

**Beregning efter den offentlige vurdering**

| | | |
|---|---|---|
| Beregningsværdi, hvor ejendommen er inderegnet til valuarvurdering | | 60.249.433 |
| Ejendommen indregnet til valuarvurdering | -75.000.000 | |
| Ejendommen indregnet til offentlig vurdering | 70.000.000 | -5.000.000 |
| | | 55.249.433 |
| Værdi pr. indskudt andelskrone | 55.249.433 / 1.207.100 | 45,770 |

## BUDGETSAMMENLIGNING 2013

| | Faktisk 2013 | Budget 2013 (Ej revideret) | Budget 2014 (Ej revideret) |
|---|---|---|---|
| **Indtægter** | | | |
| Boligafgifter, andelshavere | 3.398.448 | 3.398.000 | 3.482.950 |
| Boligafgifter erhverv | 420.324 | 420.000 | 430.500 |
| Boligleje og forskelsafgift Københavns Kommune | 34.215 | 35.000 | 35.000 |
| Lofts- og kælderleje | 32.150 | 35.000 | 35.000 |
| Ventelistegebyrer | 2.700 | 3.000 | 3.000 |
| Mobilmast | 28.138 | 28.000 | 28.000 |
| Vaskeriindtægter | 59.749 | 60.000 | 60.000 |
| Renteindtægter | 31.003 | 30.000 | 30.000 |
| **Indtægter i alt** | **4.006.727** | **4.009.000** | **4.104.450** |
| | | | |
| **Udgifter** | | | |
| Rente: | | | |
| Nykredit 3,5%, 2042 | 728.746 | 729.000 | 714.500 |
| Andre renter | 0 | 0 | 0 |
| | **728.746** | **729.000** | **714.500** |
| Driftsudgifter: | | | |
| Ejendomsskatter | 503.363 | 504.000 | 535.000 |
| Renovation | 172.108 | 172.000 | 166.000 |
| Vandafgifter | 255.778 | 256.000 | 256.000 |
| Elektricitet | 106.857 | 120.000 | 120.000 |
| Andel varme | 7.223 | 5.000 | 5.000 |
| Regulering varmeregnskab | -6.000 | 0 | 0 |
| Renhold fortov m.v. | 13.711 | 14.000 | 13.800 |
| Forsikringer | 68.605 | 70.000 | 70.000 |
| Kabel tv. og internet | 195.893 | 168.000 | 170.000 |
| Vicevært m.v. | 113.004 | 125.000 | 130.000 |
| Trappevask | 200.347 | 190.000 | 150.000 |
| Gårdlaug | 48.000 | 48.000 | 60.000 |
| Løbende vedligeholdelser | 501.018 | 700.000 | 700.000 |
| Vedligeholdelser, genopretning og renovering | 515.054 | 0 | 350.000 |
| | **2.694.961** | **2.372.000** | **2.725.800** |
| | | | |
| Administrationsudgifter: | | | |
| Administrationshonorar | 141.685 | 142.000 | 146.000 |
| Anden administration | 14.589 | 15.000 | 15.000 |
| Advokat/vedligeholdelsesplan | 19.500 | 25.000 | 25.000 |
| Revision | 41.000 | 41.000 | 35.000 |
| Varmeregnskabshonorar | 32.188 | 30.000 | 32.000 |
| Ekstraordinær generalforsamling | 7.179 | 0 | 0 |
| Bestyrelsesudgifter/generalforsamling | 24.904 | 30.000 | 30.000 |
| Gebyrer | 9.382 | 10.000 | 10.000 |
| Diverse udgifter | 0 | 10.000 | 10.000 |
| | **290.427** | **303.000** | **303.000** |
| **Udgifter i alt** | **3.714.134** | **3.404.000** | **3.743.300** |
| | | | |
| **Årets resultat** | **292.593** | **605.000** | **361.150** |
| | | | |
| Hensættelser til renoveringer | -200.000 | -200.000 | -200.000 |
| Afdrag realkreditlån | -324.367 | -325.000 | -336.800 |
| **Årets nettoresultat** | **-231.774** | **80.000** | **-175.650** |

Der er budgetteret huslejestigning på 5% pr. 1. juli 2014