



**A/B Nørre Farimagsgade 57-59  
Nørre Farimagsgade 57-59  
1364 København K  
CVR nr. 27730337**

**Årsrapport**

**for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012**

**Administrator**

**DEAS A/S  
Dirch Passers Allé 76  
2000 Frederiksberg**

**Ejd. 107028/SRH**

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2012 for A/B Nørre Farimagsgade 57-59.

Årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskab: året 1. januar - 31. december 2012.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 20. februar 2013

### Administrator

DEAS A/S



Søren Ralph Hansen  
ejendomsadministrator



Thomas Møller  
regnskabschef

### Bestyrelsen

København K, den 20. februar 2013



Julie Carlslund  
formand

Christina Maj Pedersen



Aleksander Glavas



Marianne Thorø Nielsen

Rosemarie Elisabeth Aspöck

Således godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 12. marts 2013.

Vedtaget andelskrone..... 18,7922



dirigent

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Nørre Farimagsgade 57-59

### Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Nørre Farimagsgade 57-59 for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1-25. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

### Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator 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 bestyrelsens og administrators valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens og administrators 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

### Supplerende oplysninger vedrørende forståelsen af revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget godkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

København V, den 20. februar 2013

### BDO

Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Steen Klit Andersen  
Statsautoriseret revisor

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsregnskabet for A/B Nørre Farimagsgade 57-59 for 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således at årsregnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenlig. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabet retvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamlinger valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår som en særskilt post i balancen og medregnes ikke som en del af egenkapitalen og ved opgørelsen af andelskronen. Præsentationen af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Endvidere indeholder årsregnskabet oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift og lejeindtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift og lejeindtægter samt forudbetalt boligafgift og lejeindtægt er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift og lejeindtægt.

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Avance ved salg af lejelejligheder indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Skat af udlejningsaktiviteter udgiftsføres i resultatopgørelsen. Værdien af negativ skattepligtig indkomst optages ikke i balancen som udskudt skatteaktiv.

Prioritetsafdrag vises som særskilt post i resultatopgørelsen. Dette er en afvigelse fra årsregnskabslovens bestemmelser.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Ejendommen optages til anskaffelsværdi med tillæg af værdien af foretagne forbedringer.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse, hvorfor der ikke afskrives på ejendommen.

Udgifter, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

Aktiverede låneomkostninger og kurstab afskrives over lånets løbetid.

Driftsmidler m.v. optages til købspris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Inventar	10 år	0%

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat af ejendomsavance er ikke optaget i balancen, eftersom der stadig er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominel værdi.

**Renteswapaftaler**

Renteswapaftaler tilknyttet prioritetslån er optaget i balancen under prioritetsgæld til markedsværdi på statusdagen. Regulering til markedsværdi føres på egenkapitalen.

**Andelskroneopgørelse**

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

<b>Resultatopgørelse</b>	Regnskab 2012	Budget ikke revideret 2012	Regnskab 2011
<b>Indtægter</b>			
1 Indtægter .....	2.958.353	2.519.000	2.502.592
2 Renteindtægter.....	510	0	272
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>2.958.863</b>	<b>2.519.000</b>	<b>2.502.864</b>
<b>Udgifter</b>			
3 Ejendomsskatter og afgifter.....	247.121	260.000	249.679
4 Forsikringer og abonnementer.....	73.526	64.000	34.743
5 Renholdelse og vicevært.....	56.702	65.000	61.424
Administrationshonorar.....	65.250	65.000	63.654
6 Øvrige administrationsomkostninger.....	84.813	39.000	60.857
7 Vedligeholdelse.....	147.515	149.000	144.504
8 Renteudgifter .....	1.599.764	1.615.000	1.646.640
9 Afskrivninger.....	23.878	24.000	23.878
<b>Udgifter i alt.....</b>	<b>2.298.569</b>	<b>2.281.000</b>	<b>2.285.379</b>
<b>Driftsresultat.....</b>	<b>660.294</b>	<b>238.000</b>	<b>217.485</b>
Prioritetsafdrag.....	-152.417	-153.000	-144.649
<b>Årets resultat.....</b>	<b>507.877</b>	<b>85.000</b>	<b>72.836</b>

Årets resultat overføres til overført resultat.

<b>Aktiver</b>	Balance 31/12 2012	Balance 31/12 2011
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
10 Ejendommen Nørre Farimagsgade 57-59 .....	30.860.272	30.860.272
11 Inventar.....	95.510	119.388
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>30.955.782</b>	<b>30.979.660</b>
<b>Anlægsaktiver i alt.....</b>	<b>30.955.782</b>	<b>30.979.660</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.....	203.345	137.369
Udlæg for lejere.....	1.696	0
Forsikringskader.....	7.750	9.386
Mellemregning med DEAS A/S.....	21.749	36.220
Tilgodehavende.....	0	3.715
Igangværende salg andele.....	19.625	0
Forudbetalte omkostninger.....	37.023	35.259
<b>Tilgodehavender i alt.....</b>	<b>291.188</b>	<b>221.949</b>
12 Likvide beholdninger.....	50	206
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<b>291.238</b>	<b>222.155</b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b>31.247.020</b>	<b>31.201.815</b>

<b>Passiver</b>	Balance 31/12 2012	Balance 31/12 2011
<b>Egenkapital</b>		
13 Andelskapital.....	1.047.351	1.005.851
14 Regulering af renteswap til markedsværdi.....	-4.961.141	-4.445.636
15 Kursregulering af prioritetsgæld.....	-164.763	-122.067
16 Afdrag prioritetsgæld.....	916.966	764.549
17 Overført resultat.....	-296.161	-804.038
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>-3.457.748</b>	<b>-3.601.341</b>
<b>Hensættelser</b>		
18 Indvendig vedligeholdelse.....	0	13.031
19 Hensættelse til grundfond.....	241.102	120.000
<b>Hensættelser i alt.....</b>	<b>241.102</b>	<b>133.031</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
20 Prioritetsgæld.....	33.638.497	33.232.713
21 Depositum og forudbetalt leje.....	118.314	138.595
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>33.756.811</b>	<b>33.371.308</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.....	22.530	8.700
Kreditorer.....	27.105	15.533
22 Anden gæld.....	35.454	37.476
23 Varmeregnskab.....	27.243	32.843
Danske Bank 3001-3001950134.....	594.523	1.203.939
Danske Bank 3001-10511186.....	0	326
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>706.855</b>	<b>1.298.817</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>34.463.666</b>	<b>34.670.125</b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b>31.247.020</b>	<b>31.201.815</b>
24 Eventualforpligtelser		
25 Andelsværdiberegning		

Noter	Regnskab	Budget	Regnskab
	2012	ikke revideret 2012	2011
<b>1 Indtægter</b>			
Boligleje.....	537.490	692.000	695.401
Boligafgift beboelse.....	1.023.607	1.008.000	993.486
Ekstra boligafgift.....	121.102	120.000	120.000
Boligafgift erhverv.....	699.680	699.000	689.655
Øvrige lejeindtægter.....	3.000	0	0
Tomgang beboelse.....	-18.418	0	0
Varmetab.....	-3.071	0	-750
Andre indtægter.....	8.500	0	4.800
Avance ved salg af lejelejligheder.....	586.463	0	0
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>2.958.353</b>	<b>2.519.000</b>	<b>2.502.592</b>
<b>2 Renteindtægter</b>			
Renteindtægter, bank.....	0	0	219
Renter, mellemregningskonti.....	0	0	53
Renteindtægter, andet.....	510	0	0
<b>Renteindtægter i alt.....</b>	<b>510</b>	<b>0</b>	<b>272</b>
<b>3 Ejendomsskatter og afgifter</b>			
Ejendomsskatter.....	89.648	90.000	85.952
El.....	16.319	20.000	12.987
Vand.....	76.534	85.000	86.178
Renovation.....	64.620	65.000	64.562
<b>Ejendomsskatter og afgifter i alt.....</b>	<b>247.121</b>	<b>260.000</b>	<b>249.679</b>
<b>4 Forsikringer og abonnementer</b>			
Ejendomsforsikring.....	25.797	22.000	21.026
Glasforsikring.....	3.688	4.000	3.681
Arbejdsskedeforsikring.....	2.350	3.000	2.286
Ansvarsforsikring.....	3.473	4.000	3.249
Kontingent.....	3.620	4.000	3.640
Service - varmeanlæg.....	34.598	27.000	861
<b>Forsikringer og abonnementer i alt.....</b>	<b>73.526</b>	<b>64.000</b>	<b>34.743</b>
<b>5 Renholdelse og vicevært</b>			
Lønudgift.....	31.192	61.000	60.750
Ejendomsservice og trappevask.....	22.750	0	0
Snerydning/vejsalt.....	490	0	0
Anden renholdelse.....	2.270	4.000	0
Materialeudgifter.....	0	0	674
<b>Renholdelse og vicevært i alt.....</b>	<b>56.702</b>	<b>65.000</b>	<b>61.424</b>

<b>Noter</b>	Regnskab 2012	Budget ikke revideret 2012	Regnskab 2011
<b>6 Øvrige administrationsomkostninger</b>			
Andre honorarer.....	7.500	0	10.069
Revisor.....	20.000	19.000	18.400
Advokat.....	22.370	0	0
Ingeniør.....	4.781	0	0
Mægler.....	15.250	0	16.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	10.802	11.000	11.102
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	2.289	4.000	1.824
Porto.....	129	1.000	608
Diverse.....	300	0	0
Øvrige foreningsudgifter.....	972	2.000	0
Mødeudgifter.....	420	0	0
Bestyrelsesudgift.....	0	2.000	2.854
<b>Øvrige administrationsomkostninger i alt.....</b>	<b>84.813</b>	<b>39.000</b>	<b>60.857</b>
<b>7 Vedligeholdelse</b>			
<i><b>Komplementerende bygningsdele</b></i>			
Låse og nøgler.....	0	0	1.001
<i><b>VVS-anlæg</b></i>			
Generelt.....	0	0	1.128
Faldstammer.....	2.594	0	7.333
Afløb.....	8.295	0	3.872
Vandinstallationer.....	1.636	0	6.361
Varmeinstallationer.....	0	0	1.406
<i><b>El-anlæg</b></i>			
Belysningsanlæg.....	1.095	0	0
<i><b>Øvrige dele og anlæg</b></i>			
Indkøb af småmateriel.....	3.474	0	0
Kloakanlæg.....	6.704	0	0
Hensættelse til indvendig vedligeholdels.....	2.615	4.000	3.403
Hensat til grundfond.....	121.102	120.000	120.000
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	25.000	0
<b>Vedligeholdelse i alt.....</b>	<b>147.515</b>	<b>149.000</b>	<b>144.504</b>

<b>Noter</b>	Regnskab 2012	Budget ikke revideret 2012	Regnskab 2011
<b>8 Renteudgifter</b>			
Renteudgifter, bank.....	53.904	100.000	67.287
Renter, mellemregning.....	0	0	4.154
Renteudgifter, andet.....	134	0	20.008
Prioritetsrenter.....	658.152	1.515.000	771.768
SWAP.....	887.574	0	752.054
Låneomkostninger.....	0	0	31.369
<b>Renteudgifter i alt.....</b>	<b><u>1.599.764</u></b>	<b><u>1.615.000</u></b>	<b><u>1.646.640</u></b>
<b>9 Afskrivninger</b>			
Afskrivning på driftsmateriel.....	23.878	24.000	23.878
<b>Afskrivninger i alt.....</b>	<b><u>23.878</u></b>	<b><u>24.000</u></b>	<b><u>23.878</u></b>

Noter	Regnskab 2012	Regnskab 2011
<b>10 Ejendommen Nørre Farimagsgade 57-59</b>		
Anskaffelsessum.....	30.000.000	30.000.000
Faldstammer.....	116.438	116.438
Stiftelsesomkostninger.....	743.834	743.834
<b>Ejendommen Nørre Farimagsgade 57-59 i alt.....</b>	<b><u>30.860.272</u></b>	<b><u>30.860.272</u></b>
<b>11 Inventar</b>		
Inventar - primo.....	238.778	238.778
Inventar, afskrivning - primo.....	-119.390	-95.512
Inventar, afskrivning i året.....	-23.878	-23.878
<b>Inventar i alt.....</b>	<b><u>95.510</u></b>	<b><u>119.388</u></b>
<b>12 Likvide beholdninger</b>		
Nykredit Bank 8117-1370566.....	15	206
Danske Bank 3001-10511186.....	35	0
<b>Likvide beholdninger i alt.....</b>	<b><u>50</u></b>	<b><u>206</u></b>
<b>13 Andelskapital</b>		
Saldo primo.....	1.005.851	1.005.851
Tilgang i året.....	41.500	0
<b>Andelskapital i alt.....</b>	<b><u>1.047.351</u></b>	<b><u>1.005.851</u></b>
<b>14 Regulering af renteswap til markedsværdi</b>		
Saldo primo.....	-4.445.636	-2.618.416
Værdiregulering i året.....	-515.505	-1.827.220
<b>Regulering af renteswap til markedsværdi i alt.....</b>	<b><u>-4.961.141</u></b>	<b><u>-4.445.636</u></b>
<b>15 Kursregulering af prioritetsgæld</b>		
Saldo primo.....	-122.067	-162.584
Kursregulering i året.....	-42.696	40.517
<b>Kursregulering af prioritetsgæld i alt.....</b>	<b><u>-164.763</u></b>	<b><u>-122.067</u></b>
<b>16 Afdrag prioritetsgæld</b>		
Saldo primo.....	764.549	619.900
Afdrag indeværende år.....	152.417	144.649
<b>Afdrag prioritetsgæld i alt.....</b>	<b><u>916.966</u></b>	<b><u>764.549</u></b>
<b>17 Overført resultat</b>		
Saldo primo.....	-804.038	-876.874
Overført resultat.....	507.877	72.836
<b>Overført resultat i alt.....</b>	<b><u>-296.161</u></b>	<b><u>-804.038</u></b>
<b>18 Indvendig vedligeholdelse</b>		
Saldo indvendig vedligeholdelse - primo.....	-13.031	-15.503
Hensættelse i regnskabsåret.....	-2.615	-3.403
Forbrug indvendig vedligeholdelse.....	0	5.875
Indtægtsført ved salg af lejelejligheder.....	15.646	0
<b>Indvendig vedligeholdelse i alt.....</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-13.031</u></b>

Noter		Regnskab 2012	Regnskab 2011
<b>19 Hensættelse til grundfond</b>			
Saldo primo.....		120.000	0
Årets bevægelser.....		121.102	120.000
<b>Hensættelse til grundfond i alt.....</b>		<b><u>241.102</u></b>	<b><u>120.000</u></b>
<b>20 Prioritetsgæld</b>			
	<b>Rente</b>	<b>Afdrag</b>	
NYK, Stående, 21.842.000, var. rente, restløbetid 27 år.	287.845		21.842.000
NYK, Kontant 7.231.000, 5,27%, restløbetid 21,5 år.....	359.603	152.417	6.141.593
Nykredit, opr. 529.000, F1 kontantlån, restløbetid 28 år.	10.704		529.000
Nykredit, renteswap.....			4.961.141
Kursregulering prioritetsgæld.....			164.763
<b>Prioritetsgæld i alt.....</b>	<b><u>658.152</u></b>	<b><u>152.417</u></b>	<b><u>33.638.497</u></b>
			<b><u>33.232.713</u></b>
<p>A/B Nørre Farimagsgade 57-59 har indgået aftale med Nykredit (renteswap), der fastlåser renten på kreditforeningslån kr. 21.760.000 i perioden fra 30/12 2008 til 30/12 2018 til 5,26% inkl. bidrag, der pt. udgør 0,40%. Markedsværdien er medtaget under prioritetsgæld. Markedsværdien kan være ændret væsentligt siden statusdagen. Ved aftalens udløb er markedsværdien kr. 0.</p>			
<b>21 Depositum og forudbetalt leje</b>			
Depositum.....		118.314	138.595
<b>Depositum og forudbetalt leje i alt.....</b>		<b><u>118.314</u></b>	<b><u>138.595</u></b>

<b>Noter</b>	Regnskab 2012	Regnskab 2011
<b>22 Anden gæld</b>		
Skyldig A-skat.....	0	1.676
Skyldig AM-bidrag.....	0	405
Skyldige feriepenge, feriegiro.....	329	995
Skyldige omkostninger.....	35.125	34.400
<b>Anden gæld i alt.....</b>	<b><u>35.454</u></b>	<b><u>37.476</u></b>
<b>23 Varmeregnskab</b>		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-180.800	-183.950
Varmeudgifter.....	153.476	149.952
Regulering tidli. år medtages næste år.....	81	0
Afregning af årets regnskab.....	0	1.155
<b>Varmeregnskab i alt.....</b>	<b><u>-27.243</u></b>	<b><u>-32.843</u></b>

#### 24 Eventualforpligtelser

##### **Ejendomsavancebeskatning**

A/B Nørre Farimagsgade 57-59 skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven når det sidste lejemål (erhvervsmæssig anvendelse) overgår til andel. Skattepligten omfatter alle lejelejligheder overgået efter 19. maj 1994, og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af balancen.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og således ikke optaget i balancen, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

##### **Sikkerhedsstillelse**

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på kr. 2.300.000 til sikkerhed for gæld til Nykredit Bank A/S .

## Noter

### 25 Andelsværdiberegning

Til beregning af den størst mulige salgspris skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdi ansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen.....	30.860.272
b) Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 5. februar 2013.....	54.000.000
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2010.....	36.000.000

#### Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra a :

Bogført egenkapital pr. 31. december 2012.....	-3.457.748
Regulering renteswap til markedsværdi, tilbageført.....	4.961.141
Kursregulering prioritetsgæld, tilbageført.....	164.763
Foreningens formue pr. 31. december 2012.....	1.668.156
	<u>1.668.156</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	1.047.351
	<u>1,5927</u>

#### Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra b :

Bogført egenkapital pr. 31. december 2012.....	-3.457.748
Ejendommens værdi reguleres således:	
Værdi j.f. punkt b ovenfor.....	54.000.000
Bogført værdi.....	<u>-30.860.272</u>
	23.139.728
Foreningens formue pr. 31. december 2012.....	19.681.980
	<u>19.681.980</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	1.047.351
	<u>18,7922</u>

Valuarværdien på kr. 54.000.000, er baseret på en afkastprocent på 1,91%. En reduktion på 0,25% vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 8.133.000. En forøgelse af afkastprocenten på 0,25% vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 6.250.000.

Valuarværdien er kr. 18.000.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

#### Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra c :

Bogført egenkapital pr. 31. december 2012.....	-3.457.748
Ejendommens værdi reguleres således:	
Værdi j.f. punkt c ovenfor.....	36.000.000
Bogført værdi.....	<u>-30.860.272</u>
	5.139.728
Foreningens formue pr. 31. december 2012.....	1.681.980
	<u>1.681.980</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	1.047.351
	<u>1,6059</u>

**Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 18,7922.**