



**A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E
Blågårdsgade 29, 29 A - E
2200 København N
CVR nr. 75615310**

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

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

Ejd. 7305/SRO

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2012 for A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E.

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

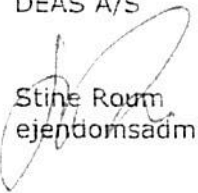
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

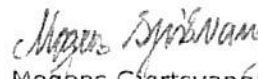
Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 14. marts 2013

Administrator

DEAS A/S


Stine Roum
ejendomsadministrator


Mogens Gjortsvang
regnskabschef

Bestyrelsen

København N, den 14. marts 2013


Søren Riis Vestergaard
formand


Pia Munksgaard


Rasmus Nielsen

Søren Arildskov Rasmussen

Nanna Kold



Således godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 11. april 2013.

Vedtaget andelskrone..... 280


dirigent

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E for regnskabsåret 1. januar 2012-31. december 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1-24. Årsregnskabet aflægges efter Årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen har ikke omfattet budgettet, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter den interne kontrol, der er relevant for at udarbejde og aflægge et årsregnskab uden væsentlig fejlindfortation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå et revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen 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 valg af regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

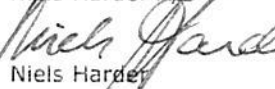
Konklusion:

Det er vor 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 - 31. december 2012 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

København Ø, den 14. marts 2013

Revisionsfirmaet

Niels Harder A/S


Niels Harder
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E 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 årsregnskabsretsvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder som beskrevet nedenfor.

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 valuarvurdering.

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.

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 pantebrevsrestgæld på statusdagen. Dette er en afvigelse fra årsregnskabsloven, hvorefter prioritetsgæld optages til amortiseret kostpris.

Gæld i øvrigt er optaget til nominel værdi.

Andelskroneopgørelse

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

| Resultatopgørelse | Regnskab 2012 | Budget ikke revideret 2012 | Regnskab 2011 |
|---|------------------|----------------------------------|------------------|
| Indtægter | | | |
| 1 Indtægter | 3.443.973 | 1.919.000 | 1.950.260 |
| 2 Renteindtægter..... | 878.284 | 0 | 3.383 |
| 3 Vaskeri | 5.877 | 30.000 | 5.622 |
| Indtægter i alt..... | 4.328.134 | 1.949.000 | 1.959.265 |
| Udgifter | | | |
| 4 Ejendomsskatter og afgifter..... | 495.226 | 486.000 | 476.829 |
| 5 Forsikringer og abonnemeter..... | 108.450 | 100.000 | 107.714 |
| 6 Renholdelse og vicevært..... | 187.448 | 141.000 | 136.711 |
| Administrationshonorar..... | 139.438 | 139.000 | 136.043 |
| 7 Øvrige administrationsomkostninger..... | 154.148 | 101.000 | 124.610 |
| 8 Vedligeholdelse..... | 147.041 | 392.000 | 315.608 |
| 9 Storre vedligeholdelsesarbejder..... | 158.183 | 0 | 491.514 |
| 10 Renteudgifter | 312.200 | 342.000 | 341.962 |
| Skat..... | 69.437 | 10.000 | 9.642 |
| Udgifter i alt..... | 1.771.571 | 1.711.000 | 2.140.633 |
| Driftsresultat..... | 2.556.563 | 238.000 | -181.368 |
| Prioritetsafdrag..... | -244.817 | -238.000 | -237.200 |
| Årets resultat..... | 2.311.746 | 0 | -418.568 |

Årets resultat overføres til reserver.

| Aktiver | Balance 31/12 2012 | Balance 31/12 2011 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Anlægsaktiver | | |
| Materielle anlægsaktiver | | |
| 11 Ejendommen Blågårdsgade 29, 29 A - E | 114.500.000 | 110.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt..... | 114.500.000 | 110.000.000 |
| Anlægsaktiver i alt..... | 114.500.000 | 110.000.000 |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender | | |
| Tilgodehavende boligafgift, leje m.m..... | 76.513 | 28.632 |
| Tilgodehavende altaner..... | 65.905 | 65.905 |
| Udlæg for lejere..... | 338 | 0 |
| Forsikringskader..... | 44.931 | 22.234 |
| Tilgodehavende..... | 13.880 | 7.111 |
| Andre tilgodehavender..... | 0 | 5.000 |
| Igangværende salg andele..... | 8.125 | 9.375 |
| 20 Varmeregnskab..... | 60.709 | 36.941 |
| 21 Vandregnskab..... | 34.837 | 22.675 |
| 22 Antenneregnskab..... | 40.898 | 17.159 |
| Tilgodehavender i alt..... | 346.136 | 215.032 |
| 12 Likvide beholdninger..... | 1.444.862 | 5.000 |
| Omsætningsaktiver i alt..... | 1.790.998 | 220.032 |
| Aktiver i alt..... | 116.290.998 | 110.220.032 |

| Passiver | Balance 31/12 2012 | Balance 31/12 2011 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Egenkapital | | |
| 13 Andelsindskud..... | 363.436 | 355.277 |
| 14 Opskrivning af ejendom..... | 96.768.772 | 92.268.772 |
| 15 Reserver..... | 12.829.506 | 10.272.943 |
| Egenkapital i alt..... | <u>109.961.714</u> | <u>102.896.992</u> |
| Hensættelser | | |
| 16 Indvendig vedligeholdelse..... | 0 | 19.986 |
| Hensættelser i alt..... | <u>0</u> | <u>19.986</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | | |
| 17 Prioritetsgæld..... | 5.956.514 | 6.201.332 |
| 18 Depositum og forudbetalt leje..... | 114.484 | 113.284 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt..... | <u>6.070.998</u> | <u>6.314.616</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| Mellemregning med DEAS A/S..... | 14.707 | 10.975 |
| Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m..... | 66.007 | 78.345 |
| Kreditorer..... | 80.872 | 13.641 |
| Indkomstskat..... | 59.796 | 9.642 |
| 19 Anden gæld..... | 36.904 | 68.839 |
| Nordea, 2216 8520 102 923..... | 0 | 806.996 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt..... | <u>258.286</u> | <u>988.438</u> |
| Gældsforpligtelser i alt..... | <u>6.329.284</u> | <u>7.303.054</u> |
| Passiver i alt..... | <u>116.290.998</u> | <u>110.220.032</u> |
| 23 Eventualforpligtelser | | |
| 24 Andelsværdiberegning | | |

| Noter | Regnskab | Budget | Regnskab |
|---|------------------|------------------------|------------------|
| | 2012 | ikke revideret 2012 | 2011 |
| 1 Indtægter | | | |
| Boligleje..... | 84.808 | 90.000 | 90.197 |
| Erhvervsleje..... | 331.059 | 330.000 | 326.196 |
| Boligafgift andelshavere..... | 1.490.253 | 1.487.000 | 1.492.192 |
| Moderniseringstillæg..... | 9.630 | 12.000 | 11.556 |
| Tomgang beboelse..... | -25.600 | 0 | 0 |
| Tomgang, erhverv..... | 0 | 0 | -28.980 |
| Tomgang, anden leje..... | -2.912 | 0 | 0 |
| Varmetab..... | -7.093 | 0 | -7.161 |
| Andre indtægter..... | 29.115 | 0 | 66.260 |
| Avance ved salg af lejelejligheder..... | 1.534.713 | 0 | 0 |
| Indtægter i alt..... | 3.443.973 | 1.919.000 | 1.950.260 |
| 2 Renteindtægter | | | |
| Renteindtægter, bank..... | 9 | 0 | 3.383 |
| Ydelsesstøtte..... | 878.275 | 0 | 0 |
| Renteindtægter i alt..... | 878.284 | 0 | 3.383 |
| 3 Vaskeri | | | |
| Vaskeriindtægter..... | 25.194 | 30.000 | 26.712 |
| Levering af data..... | -4.010 | 0 | -4.124 |
| Materialer..... | -15.307 | 0 | -10.870 |
| Vedligeholdelse..... | 0 | 0 | -6.096 |
| Vaskeri i alt..... | 5.877 | 30.000 | 5.622 |
| 4 Ejendomsskatter og afgifter | | | |
| Ejendomsskatter..... | 211.864 | 212.000 | 203.130 |
| El..... | 64.148 | 40.000 | 42.397 |
| El, refusion fra forsikringsskader..... | -17.376 | 0 | 1.549 |
| Vand (vandregnskab fra og med 1/5 2011)..... | 0 | 0 | -3.811 |
| Renovation..... | 112.300 | 112.000 | 112.200 |
| Rottebekæmpelse..... | 1.462 | 2.000 | 1.496 |
| Gårdbidrag..... | 122.828 | 120.000 | 119.868 |
| Ejendomsskatter og afgifter i alt..... | 495.226 | 486.000 | 476.829 |

| Noter | Regnskab | Budget | Regnskab |
|--|----------------|------------------------|----------------|
| | 2012 | ikke revideret 2012 | 2011 |
| 5 Forsikringer og abonnemeter | | | |
| Ejendomsforsikring..... | 66.411 | 66.000 | 65.200 |
| Arbejdsskadeforsikring..... | 2.266 | 2.000 | 2.223 |
| Bestyrelsesansvarsforsikring..... | 715 | 1.000 | 701 |
| Service - Falck..... | 2.701 | 3.000 | 2.574 |
| Service - elektrolyse..... | 13.522 | 12.000 | 14.014 |
| Service - varmeanlæg..... | 0 | 8.000 | 10.524 |
| Service - pumpebrønde..... | 11.095 | 0 | 5.548 |
| Service - andre..... | 6.290 | 2.000 | 1.172 |
| Grafittiafrensning..... | 5.450 | 6.000 | 5.758 |
| Forsikringer og abonnemeter i alt..... | 108.450 | 100.000 | 107.714 |
| 6 Renholdelse og vicevært | | | |
| Lønudgift..... | 111.966 | 123.000 | 110.914 |
| ATP - arbejdsgiverandel..... | 1.080 | 0 | 1.170 |
| Mer-/overarbejde..... | 1.500 | 0 | 5.100 |
| Barselsfond..... | 341 | 0 | 335 |
| Telefon - fast linie..... | 2.323 | 3.000 | 2.977 |
| Rengøringsartikler..... | 2.612 | 1.000 | 1.445 |
| Vinduespolering..... | 10.226 | 10.000 | 9.611 |
| Ejendomsservice og trappevask..... | 57.200 | 0 | 0 |
| Snerydning/vejsalt..... | 0 | 2.000 | 1.750 |
| Materialeudgifter..... | 200 | 2.000 | 3.409 |
| Renholdelse og vicevært i alt..... | 187.448 | 141.000 | 136.711 |
| 7 Øvrige administrationsomkostninger | | | |
| Andre honorarer..... | 22.300 | 6.000 | 8.225 |
| Byggesagshonorar..... | 0 | 0 | 15.938 |
| Revisor..... | 14.000 | 14.000 | 13.750 |
| Advokat..... | 5.000 | 0 | 0 |
| Ingeniør..... | 0 | 10.000 | 1.350 |
| Anden konsulent..... | 15.625 | 16.000 | 15.625 |
| Udarbejdelse af vand- og varmeregnskab..... | 34.615 | 15.000 | 29.056 |
| Gebyrer, tingbogsattester m.v..... | 4.795 | 3.000 | 3.321 |
| Kontorartikler..... | 0 | 1.000 | 359 |
| Telefongodtgørelse..... | 25.600 | 22.000 | 24.400 |
| Porto..... | 0 | 0 | 188 |
| Øvrige foreningsudgifter..... | 7.326 | 3.000 | 3.012 |
| Småanskaffelser..... | 2.232 | 0 | 0 |
| Mødeudgifter..... | 10.008 | 10.000 | 8.476 |
| Beboeraktiviteter..... | 12.342 | 0 | 0 |
| Div. udgifter vedr. net..... | 305 | 0 | 0 |
| Gaver og repræsentation..... | 0 | 1.000 | 910 |
| Øvrige administrationsomkostninger i alt..... | 154.148 | 101.000 | 124.610 |

| Noter | Regnskab | Budget | Regnskab |
|---|----------------|------------------------|----------------|
| | 2012 | ikke revideret 2012 | 2011 |
| 8 Vedligeholdelse | | | |
| <i>Primære bygningsdele</i> | | | |
| Teglfacader..... | 0 | 0 | 14.038 |
| Inderfacader..... | 0 | 0 | 4.778 |
| Tærrændæk..... | 0 | 0 | 58.250 |
| <i>Komplementerende bygningsdele</i> | | | |
| Vinduer i facade..... | 38.522 | 0 | 4.184 |
| Døre i facade..... | 745 | 0 | 25.813 |
| Låse og nøgler..... | 6.309 | 0 | 9.938 |
| Døre i indervægge..... | 4.800 | 0 | 6.306 |
| Trapper, herunder trapper af træ..... | 0 | 0 | 22.813 |
| Ovenlys/røglemme..... | 0 | 0 | 1.547 |
| <i>Overfiadebeklædning</i> | | | |
| Indervægsbeklædning..... | 4.875 | 0 | 0 |
| Gulvbelægning, behandling..... | 5.000 | 0 | 56.483 |
| <i>VVS-anlæg</i> | | | |
| Faldstammer..... | 1.737 | 0 | 12.832 |
| Afløb..... | 1.324 | 0 | 6.761 |
| Vandinstallationer..... | 3.408 | 0 | 7.515 |
| Varmeinstallationer..... | 0 | 0 | 7.494 |
| Radiatorer/Ventiler..... | 9.250 | 0 | 0 |
| Ventilationsanlæg..... | 0 | 0 | 8.528 |
| Aftrækskanaler..... | 0 | 0 | 2.411 |
| <i>El-anlæg</i> | | | |
| El-anlæg..... | 0 | 0 | 10.753 |
| Belysningsanlæg..... | 1.967 | 0 | 968 |
| Telefonanlæg..... | 3.858 | 0 | 18.374 |
| <i>Inventar og udstyr</i> | | | |
| Komfurer..... | 0 | 0 | 5.483 |
| <i>Øvrige dele og anlæg</i> | | | |
| Indkøb af småmateriel..... | 832 | 0 | 1.725 |
| Låger/porte..... | 41.793 | 0 | 23.321 |
| Varmeanlæg..... | 14.406 | 0 | 0 |
| Belysning..... | 2.022 | 0 | 0 |
| Skilte..... | 179 | 0 | 0 |
| Andet udstyr i fællesareal..... | 0 | 0 | 2.235 |
| Beplantning..... | 0 | 0 | 290 |
| Forsikringskader, manglende dækning..... | 2.234 | 0 | 0 |
| Hensat til indvendig vedligeholdelse..... | 3.780 | 0 | 2.768 |
| Budgetteret vedligeholdelse..... | 0 | 392.000 | 0 |
| Vedligeholdelse i alt..... | 147.041 | 392.000 | 315.608 |

| Noter | Regnskab | Budget | Regnskab |
|---|----------------|------------------------|----------------|
| | 2012 | ikke revideret 2012 | 2011 |
| 9 Større vedligeholdelsesarbejder | | | |
| Altaner, foreningens udgifter..... | 40.000 | 0 | 108.007 |
| Nyt varmesystem..... | 0 | 0 | 72.557 |
| Portdæk..... | 16.863 | 0 | 310.950 |
| Reparation af skifertage og facader..... | 101.320 | 0 | 0 |
| Større vedligeholdelsesarbejder i alt..... | 158.183 | 0 | 491.514 |
| 10 Renteudgifter | | | |
| Renteudgifter, bank..... | 21.237 | 10.000 | 5.126 |
| Renter, mellemregningskonti..... | 0 | 0 | 75 |
| Renteudgifter, andet..... | 7 | 0 | 0 |
| Prioritetsrenter..... | 290.956 | 332.000 | 336.761 |
| Renteudgifter i alt..... | 312.200 | 342.000 | 341.962 |

| Noter | | | Regnskab 2012 | Regnskab 2011 | | |
|--|----|-----------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| 11 Ejendommen Blågårdsgade 29, 29 A - E | | | | | | |
| Ejendommen..... | | | 17.731.228 | 17.731.228 | | |
| Op- og nedskrivning af ejendom..... | | | 96.768.772 | 92.268.772 | | |
| Ejendommen Blågårdsgade 29, 29 A - E i alt..... | | | 114.500.000 | 110.000.000 | | |
| 12 Likvide beholdninger | | | | | | |
| Kassebeholdning, bestyrelse..... | | | 0 | 5.000 | | |
| Nordea, 2216 8520 102 923..... | | | 1.444.862 | 0 | | |
| Likvide beholdninger i alt..... | | | 1.444.862 | 5.000 | | |
| 13 Andelsindskud | | | | | | |
| Saldo primo..... | | | 355.277 | 355.277 | | |
| Tilgang i året..... | | | 8.159 | 0 | | |
| Andelsindskud i alt..... | | | 363.436 | 355.277 | | |
| 14 Opskrivning af ejendom | | | | | | |
| Saldo primo..... | | | 92.268.772 | 0 | | |
| Årets op-/nedskrivning..... | | | 4.500.000 | 92.268.772 | | |
| Opskrivning af ejendom i alt..... | | | 96.768.772 | 92.268.772 | | |
| 15 Reserver | | | | | | |
| Saldo primo..... | | | 10.272.943 | 10.454.311 | | |
| Afdrag prioritetsgæld..... | | | 244.817 | 237.200 | | |
| Årets resultat..... | | | 2.311.746 | -418.568 | | |
| Reserver i alt..... | | | 12.829.506 | 10.272.943 | | |
| 16 Indvendig vedligeholdelse | | | | | | |
| Saldo indvendig vedligeholdelse - primo..... | | | -19.987 | -45.314 | | |
| Hensættelse i regnskabsåret..... | | | -3.780 | -2.768 | | |
| Forbrug indvendig vedligeholdelse..... | | | 0 | 28.096 | | |
| Indtægtsført ved salg af lejelejligheder..... | | | 23.767 | 0 | | |
| Indvendig vedligeholdelse i alt..... | | | 0 | -19.986 | | |
| 17 Prioritetsgæld | | | | | | |
| | | Rest- løbe- tid | Afdrag | Kursværdi | | |
| RD kontantlån 4,8644% 7.281.873..... | 16 | | 242.067 | 6.218.915 | 5.853.304 | 6.095.371 |
| RD støttet kontantlån 6% 126.000..... | 18 | | 2.751 | 107.282 | 103.210 | 105.961 |
| Prioritetsgæld i alt..... | | | 244.818 | 6.326.197 | 5.956.514 | 6.201.332 |
| | | Rest- løbe- tid | Afdrag | Kursværdi | | |
| Kreditforeningslån byfornyelse | | | | | | |
| RD indeksslån 2,5% 1.880.000..... | 2 | | 115.238 | 193.059 | 185.545 | 293.842 |
| RD indeksslån 2,5% 22.466.400..... | 26 | | 742.121 | 26.189.371 | 19.244.974 | 19.533.787 |
| RD indeksslån 2,5% 6.678.600..... | 26 | | 223.339 | 8.456.164 | 5.834.338 | 5.920.291 |
| RD indeksslån 2,5% 1.542.000..... | 28 | | 49.581 | 2.242.596 | 1.390.979 | 1.407.893 |
| Kreditforeningslån byfornyelse i alt..... | | | 1.130.279 | 37.081.190 | 26.655.836 | 27.155.813 |

Restgæld på kreditforeningslån vedrørende byfornyelse indgår ikke i gælden idet, der på lånene er 100 % offentlig ydelsesstøtte. Lånene indgår dermed heller ikke i forningens opgørelse af andelskronens værdi efter §5, stk. 2 i lov om andelsboligforeninger og andre bogfællesskaber samt foreningens vedtægter.

| Noter | Regnskab 2012 | Regnskab 2011 |
|---|------------------|------------------|
| 18 Depositum og forudbetalt leje | | |
| Depositum..... | 114.484 | 113.284 |
| Depositum og forudbetalt leje i alt..... | 114.484 | 113.284 |
| 19 Anden gæld | | |
| Skyldig ATP..... | 270 | 270 |
| Skyldige feriepenge/feriegiro..... | 13.359 | 13.359 |
| Skyldige omkostninger..... | 23.275 | 55.210 |
| Anden gæld i alt..... | 36.904 | 68.839 |
| 20 Varmeregnskab | | |
| Opkrævet aconto, indeværende år..... | -323.144 | -330.719 |
| Forbrug fjernvarme..... | 381.497 | 372.188 |
| Regulering tidligere år..... | 45 | -4.528 |
| Afregning af årets regnskab..... | 2.311 | 0 |
| Varmeregnskab i alt..... | 60.709 | 36.941 |
| 21 Vandregnskab | | |
| Opkrævet aconto, indeværende år..... | -122.916 | -128.240 |
| Forbrug vand..... | 157.753 | 150.915 |
| Vandregnskab i alt..... | 34.837 | 22.675 |
| 22 Antenneregnskab | | |
| Saldo primo..... | 17.159 | 0 |
| Opkrævet aconto, indeværende år..... | -181.976 | -177.522 |
| Kabel TV..... | 205.715 | 194.681 |
| Antenneregnskab i alt..... | 40.896 | 17.159 |

23 Eventualforpligtelser

Ejendomsavancebeskatning

A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven når det sidste lejemål (erhvervs-mæssig 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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 5.956.514 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2012 udgør kr. 114.500.000.

Foreningen har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 275.000 og kr. 39.924.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger og som ligger til sikkerhed for kassekredit i Nordea Bank Danmark A/S. Ejerpantebrevene har tidligere ligget til sikkerhed for byggekredit i forbindelse med byfornyelsen.

Der er den 4. januar 2011 tinglyst et pantebrev til Realkredit Danmark på kr. 208.000.

Noter

24 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..... | 17.731.228 |
| b) Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 14. marts 2013..... | 114.500.000 |
| c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012..... | 86.000.000 |

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

| | |
|--|-----------------------------|
| Bogført egenkapital pr. 31. december 2012..... | 109.961.714 |
| Opskrivning ejendom, tilbageført..... | <u>-96.768.772</u> |
| Foreningens formue pr. 31. december 2012..... | <u>13.192.942</u> |
| | <u>13.192.942</u> |
| Andelsværdi pr. andelskrone..... | <u>363.436</u> <u>36,30</u> |

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

| | |
|--|----------------------------------|
| Bogført egenkapital pr. 31. december 2012..... | 109.961.714 |
| Ejendommens værdi reguleres således: | |
| Værdi j.f. punkt b ovenfor..... | 114.500.000 |
| Bogført værdi..... | <u>-114.500.000</u> 0 |
| Prioritetsgæld: | |
| Kursværdi..... | -6.326.197 |
| Bogført værdi..... | <u>5.956.514</u> <u>-369.683</u> |
| Foreningens formue pr. 31. december 2012..... | <u>109.592.031</u> |
| | <u>109.592.031</u> |
| Andelsværdi pr. andelskrone..... | <u>363.436</u> <u>301,54</u> |

Valuarværdien på kr. 114.500.000, er baseret på en afkastprocent på 1,03%. En reduktion på 0,25% vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 36.699.000. En forøgelse af afkastprocenten på 0,25% vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 22.363.000.

Valuarværdien er kr. 28.500.000 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..... | 109.961.714 |
| Ejendommens værdi reguleres således: | |
| Værdi j.f. punkt c ovenfor..... | 86.000.000 |
| Bogført værdi..... | <u>-114.500.000</u> <u>-28.500.000</u> |
| Prioritetsgæld: | |
| Kursværdi..... | -6.326.197 |
| Bogført værdi..... | <u>5.956.514</u> <u>-369.683</u> |
| Foreningens formue pr. 31. december 2012..... | <u>81.092.031</u> |
| | <u>81.092.031</u> |
| Andelsværdi pr. andelskrone..... | <u>363.436</u> <u>223,13</u> |

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 301,54.