

**ANDELSBOLIGFORENINGEN
ANNEBERGHUS - SANDBYGÅRD - TORBENFELDTHUS
CVR-NR. 63 71 49 17**

**ÅRSRAPPORT
2012**

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4-5
Årsregnskab 1. januar 2012 – 31. december 2012	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-25

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen AST Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Bestyrelse	Peter Hallberg (formand) Uffe Duva Steen Vitoft Rie Kornum Tina Milton Peter Grass Charlotte Blunch
Administration	Advokat Ole Fischer Frederikssundsvej 159 2700 Brønshøj
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 4. april 2013

Dirigent

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2012 for Andelsboligforeningen AST.

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

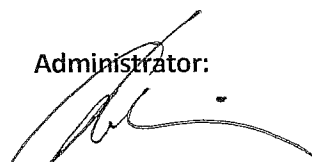
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 – 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 19. februar 2013

Administrator:



Ole Fischer

Bestyrelse:



Peter Hallberg (formand)



Uffe Duvaas



Steen Vitoft



Tina Milton



Peter Grass



Rie Kornum



Charlotte Blunch

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen AST

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen AST for regnskabsåret 1. januar 2012 – 31. december 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet.

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for 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 virksomhedens 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING (FORTSAT)

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 19. februar 2013

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab



Torben Madsen

statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen AST er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A-virksomheder 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 andelens 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 budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, gebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

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.

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

Skat af årets resultat

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

Forslag til resultatdisponering

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)**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, svarende til den seneste kendte offentlige ejendomsvurdering. 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 nedskrivning til imødegåelse af tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig planlagt vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at det er bestyrelsen der tager stilling til afhændelse af det sidst udlejede lejemål til et ikke-medlem, hvilket ikke forventes at ske. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)**ØVRIGE NOTER****Nøgletal**

De i note 22 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 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 10.

Selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JANUAR 2012 TIL 31. DECEMBER 2012

	Note	Realiseret regnskab 2012	Budget (ej revideret) 2012	Realiseret regnskab 2011
Indtægter				
Boligafgift		14.210.774	14.195.000	14.195.078
Lejeindtægter	1	159.270	137.000	234.938
Øvrige indtægter (foreningens salg af andele indgår i egenkapitalen)	2	520.652	390.000	808.830
Indtægter i alt		14.890.696	14.722.000	15.238.846
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	3	2.941.828	3.000.000	2.909.098
Forbrugsafgifter	4	1.554.025	1.400.000	1.261.310
Renholdelse	5	1.893.526	1.800.000	1.665.995
Vedligeholdelse, løbende	6	1.680.140	1.520.000	1.862.175
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	1.286.561	4.000.000	2.196.242
Administrationsomkostninger	8	822.011	680.000	901.833
Øvrige foreningsomkostninger	9	176.955	150.000	162.845
Afskrivning inventar m.v. (2011: incl. avance ved solgt traktor)		216.000	120.000	118.622
Omkostninger i alt		10.571.046	12.670.000	11.078.120
Resultat før finansielle poster		4.319.650	2.052.000	4.160.726
Finansielle indtægter	10	16.411	5.000	54.879
Finansielle omkostninger	11	1.096.278	1.012.000	1.600.211
Finansielle poster, netto		1.079.867	1.007.000	1.545.332
Resultat før skat		3.239.783	1.045.000	2.615.394
Skat af årets resultat		4.266	0	2.950
Årets resultat		3.235.517	1.045.000	2.612.444
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		2.946.743	2.856.000	2.825.451
Overført restandel af årets resultat		288.774	-1.811.000	-213.007
Disponeret i alt		3.235.517	1.045.000	2.612.444

BALANCE PR. 31. DECEMBER

		31/12 2012	31/12 2011
Aktiver	Note	KR.	KR.
Ejendommen matr. nr. 2575, 2709 og 2715 af Brønshøj (Ejendomsværdi pr. 1/10 2011, 480 mill. kr.): Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 endnu ikke offentliggjort	12	480.000.000	480.000.000
Etableringsværdi af usolgte taglejligheder		0	2.309.834
Ejendomskontor (andel, nom. kr. 2.500)		160.000	160.000
Maskiner og kontorudstyr	12	315.511	411.510
Materielle anlægsaktiver		480.475.511	482.881.344
Restancer, andelshavere		2.463	12.073
Andre tilgodehavender	13	151.911	118.733
Mellemregning med antenneregnskabet	14	52.951	54.193
Tilgodehavender		207.325	184.999
Likvide beholdninger	15	8.184.150	4.006.726
Omsætningsaktiver		8.391.475	4.191.725
Aktiver		488.866.986	487.073.069

BALANCE PR. 31. DECEMBER

		31/12 2012	31/12 2011
Passiver	Note	KR.	KR.
Andelsindskud		1.326.676	1.318.277
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (offentlig vurdering ift. kostpris)		379.703.058	379.470.558
Overført resultat m.v.		87.389.431	83.892.147
		468.419.165	464.680.982
Andre reserver		0	0
Egenkapital	16	468.419.165	464.680.982
Prioritetsgæld	17	18.871.950	21.584.725
Deposita leje samt forudbetalt husleje		17.938	17.937
Uafsluttet varmeregnskab	18	174.836	238.171
Deponeret af beboere vedr. altaner, netto		0	73.409
Forudbetalt leje		10.811	10.812
Skyldige omkostninger	19	1.372.286	467.033
Gældsforpligtelser	20	20.447.821	22.392.087
Passiver		488.866.986	487.073.069
Eventualforpligtelser	21		
Nøgletal	22		
Beregning af andelsværdi	23		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE FOR 2012

	Realiseret regnskab 2012	Budget (ej revideret) 2012	Realiseret regnskab 2011
Note 1. Lejeindtægter			
Boligleje	89.140	137.000	89.140
Kælderleje	59.740	-	47.730
Indgået vedr. varmeinstallation	0	0	88.267
Indgået vedr. altaner	10.390	-	9.801
	159.270	137.000	234.938
Note 2. Øvrige indtægter			
Overtagelsesgebyrer	69.000	50.000	60.000
Vaskeriindtægter	359.813	330.000	316.537
Andre indtægter	90.800	10.000	82.510
Ekstraordinære indtægter	1.039	-	349.783
	520.652	390.000	808.830
Note 3. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat samt renovationsafgift	2.591.145	2.650.000	2.521.943
Forsikringer	350.683	350.000	387.155
	2.941.828	3.000.000	2.909.098
Note 4. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	1.216.688	1.050.000	917.960
Øvrig renovation	0	0	3.723
Elforbrug fællesarealer	337.337	350.000	339.627
	1.554.025	1.400.000	1.261.310
Note 5. Renholdelse			
Lønninger (viceværtservice mv.)	1.653.660	1.600.000	1.413.106
Renholdelse	226.356	200.000	238.383
Arbejdstøj	13.510	0	14.506
	1.893.526	1.800.000	1.665.995

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE FOR 2012

	Realiseret regnskab 2012	Budget (ej revideret) 2012	Realiseret regnskab 2011
	KR.	KR.	KR.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Murer	255.146		195.816
Tømrer og snedker	123.823		89.791
Elektriker	245.515		184.681
Blikkenslager	628.857		521.507
Maler	17.516		17.212
Varmeanlæg	57.300		90.421
Låsesmed	29.074		27.906
Kloakarbejde	0		97.581
Inventar m.v.	0		16.049
Anden reparation og vedligeholdelse	6.941		16.014
Vej, gård- og haveanlæg	28.958		70.648
Tilskud solgte lejligheder	0		69.394
Materialer, vicevært (isenkram og værktøj, maskiner m.v.)	216.168		287.676
Øvrig vedligeholdelse	70.842		177.479
	1.680.140	1.520.000	1.862.175
Note 7. Genopretning			
Diverse	0	150.000	0
Vandrør	0	3.000.000	0
Udskiftning faldstammer	0	700.000	213.277
Kloakarbejde	916.748		0
Maling af vinduer	10.983		898.875
Altanrenovering	48.118		260.344
Vejrenovering	174.949		391.882
Have og legepladser (herunder beboerudvalg)	8.955	150.000	396.983
Tagprojekt	126.808		29.381
Driftsplan	0		5.500
	1.286.561	4.000.000	2.196.242

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE FOR 2012

	Realiseret regnskab 2012	Budget (ej revideret) 2012	Realiseret regnskab 2011
	KR.	KR.	KR.
Note 8. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	575.000	575.000	575.000
Administrationshonorar, ekstra (retssalær etc.)	17.650	-	21.750
Revision og regnskabsmæssig assistance	80.000	80.000	80.000
Småanskaffelser og kontormaskiner	49.779	-	57.697
Omkostninger vedr. inddrivelse af restancer mv.	-3.202	-	18.616
Gebyrer og PBS	33.119	-	35.327
Kontorholdsartikler	28.304	-	46.517
Repræsentation (gaver og blomster)	1.830	-	29.327
Telefon og internet	30.161	0	24.562
Diverse	9.370	25.000	13.037
	822.011	680.000	901.833
Note 9. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar og godtgørelser	100.020	100.000	108.815
Møder og generalforsamling	72.527	} 50.000	34.242
Fester og reception	4.408		19.788
	176.955	150.000	162.845
Note 10. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	9.424	5.000	4.278
Andre renteindtægter (2011: lønsumsafgift)	6.987	-	50.601
	16.411	5.000	54.879
Note 11. Finansielle omkostninger			
Amortisering af kurstab på obligationslån	182.425	92.000	429.917
Prioritetsrenter og bidrag	913.663	920.000	1.170.291
Øvrige renter	190	-	3
	1.096.278	1.012.000	1.600.211

NOTER TIL BALANCEN

Note 12. Ejendommen matr. nr. 2575, 2709 og 2715 af Brønshøj	Ejendommene	Særlige install.	Maskiner og inventar
Kostpris pr. 1. januar	100.028.093	4.672.733	714.963
Tilgang	-	0	0
Regulering af anskaffelsessum	-112.500	0	0
Kostpris pr. 31. december	99.915.593	4.672.733	714.963
Opskrivning pr. 1. januar	379.470.558	-	-
Årets opskrivning	232.500	-	-
Opskrivning pr. 31. december	379.703.058	0	0
Afskrevet pr. 1. januar	-	4.171.384	303.452
Afskrevet på årets afgang	-	0	0
Årets afskrivning	-	120.000	96.000
Afskrevet pr. 31. december	0	4.291.384	399.452
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	479.618.651	381.349	315.511
	└──┘		
	480.000.000		
		31/12	31/12
		2012	2011
TAGPROJEKT (nyt tag + lejligheder)			
Afholdte projektkostninger pr 1/1		-	-
Etableringsværdi af usolgte lejligheder 1/1		-	2.309.834
Afholdt i år, netto		0	0
		0	2.309.834
Heraf solgt, overført til ejendommene			
Etablering	0		
Forbedringer	0	0	0
		0	2.438.463
Etableringsdelen af usolgte lejligheder ultimo		0	-2.309.834
Overført til ejendommenes værdikonto		0	0
		0	0

Ejendommen er indregnet til den offentlige ejendomsvurdering, der vurderes anvendelig som indikator for dagsværdien.

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

NOTER TIL BALANCEN

	31/12 2012	31/12 2011
	KR.	KR.
Note 13. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende forsikringsrefusion, skader	111.935	57.428
Øvrige tilgodehavender	39.976	61.305
Andre tilgodehavender i alt	151.911	118.733
Note 14. Mellemlregning med antenneregnskabet		
Overført fra året før	-54.193	-38.912
Indbetalt, kabel TV	1.493.459	1.402.667
Til rådighed	1.439.266	1.363.755
Anvendt:		
Kabel TV	1.321.815	1.231.870
Copy-dan	147.902	163.578
Administration	22.500	22.500
Anvendt i alt	1.492.217	1.417.948
Mellemlregning	-52.951	-54.193
Note 15. Likvide beholdninger		
Pengeinstitutter og klientkonto	8.178.407	4.000.983
Kassebeholdning	5.743	5.743
Likvide beholdninger i alt	8.184.150	4.006.726

Noter til balancen

Note 16. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver			Egenkapital i alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.	Reserveret til vedligeholdelse, planlagt	I alt	
Saldo pr. 1. januar 2012	1.318.277	379.470.558	83.892.147	0	0	0	464.680.982
Årets værdiregulering ejendom		232.500					232.500
Overført restandel af årets resultat			288.774	0		0	288.774
Salg af lejlighed/gevinst ved salg	8.399		261.767				270.166
Overført af årets resultat i øvrigt:							
Betalte prioritetsafdrag			2.946.743				2.946.743
Saldo pr. 31. december 2012	1.326.676	379.703.058	87.389.431	0	0	0	468.419.165

Noter til balancen

Note 17. Prioritetsgæld, 31/12-2012

Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortiseret kurstab	Indeksregulering indekslån	Amortiseret kurstab	Nominal restgæld	Regnskabsmæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
100,00	1 år 3 mdr.	173.220	2.614.197			106.453	3.372.133	3.372.133		3.372.133
100,00		113.599	37.919			0	0	0	0	0
100,00	27	614.306	281.298			284.603	13.784.810	13.784.810	0	13.784.810
100,00	19 år 10 mdr.	12.538	13.328			37.607	2.143.672	2.143.672	0	2.143.672
		913.663	2.946.743	0	0	428.663	19.300.614	19.300.614	0	19.300.614
						-573.247				
						-37.841				
						-182.425				

Amortiseret kurstab 1. januar
Årets konstaterede kurstab

Omkostningsført i året

NOTER TIL BALANCEN

	31/12 2012	31/12 2011
	KR.	KR.
Note 18. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	955.600	951.775
Fjernvarmeomkostning	780.764	713.604
	174.836	238.171
Note 19. Skyldige omkostninger		
Revision og regnskabsmæssig assistance	80.000	80.000
Skyldige feriepenge	169.516	138.000
Skyldig A-skat, ATP mv.	119.176	102.164
Øvrige gældsposter	1.003.594	146.869
	1.372.286	467.033

Note 20. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 16.323.671 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 17.

NOTER TIL BALANCEN

Note 21. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt i alt kr. 41.962.000 til sikkerhed for realkreditlån.

Foreningens medlemmer hæfter ikke personligt for foreningens forpligtelser.

Afgivne garantier:

Foreningen har i medfør af bestemmelserne i dagældende lov om andelsboligforeninger m.v. afgivet garantierklæringer for 13 andelshavere i perioden 1997-2004.

Det samlede garantibeløb udgjorde oprindeligt 672 t.kr.

Garantierne løber i højst 20 år (restløbetid højst 7 år), og skønnes ikke under de givne betingelser at medføre risiko for foreningen.

Ejendomsavancebeskatning:

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningens vedtægter bestemmer, at det er bestyrelsen der tager stilling til afhændelse af den sidste udlejede lejemål til et ikke-medlem, hvilket ikke forventes at ske.

Foreningen udlejer fortsat 2 lejligheder til ikke-medlemmer.

ØVRIGE NOTER

Note 22. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer.

I Andelsboligforeningen AST anvendes arealet som fordelingsnøgle.

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger (bortset fra usolgt areal) følgende:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	439	32.917
Boliglejemål	2	170
Kontor	1	68
	442	33.155

Beregnete nøgletal for foreningen:

	kr. pr. kvm andel	kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	14.582	14.478
Anskaffelsessum (kostpris med tillæg af forbedringer)	3.035	3.014
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	366	
Foreslået andelsværdi	12.058,09	
Reserver uden for andelsværdi (inkl. vedligeholdelse, planlagt)	0	

	kr./kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	432
Boligleje pr. udlejede bolig-kvm	524
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm	i/r

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	I PCT.
Vedligeholdelsesomkostninger	20
Øvrige omkostninger	52
Finansielle poster, netto	7
Afdrag	20
	100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	95

ØVRIGE NOTER

Note 23. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra C, (offentlig ejendomsvurdering)

Egenkapital iflg. balance pr. 31/12 2012		468.419.165
Regulering vedr. ejendommen:		
Ejendomsvurdering pr 1/10 2011	480.000.000	
Beregnet etableringsværdi af solgte taglejligheder	-71.079.672	
	408.920.328	
Bogført værdi pr. 31/12 2012	-480.000.000	
Skønnet prisreduktion på tagboliger	0	-71.079.672
Kursregulering af prioritetsgæld		
Bogført restgæld	18.871.950	
Kursværdi	-19.300.614	-428.664
Indre værdi		396.910.829
Indre værdi ifølge ovenstående		396.910.829
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2011.		
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 foreligger endnu ikke.		
Beregnet andelsværdi pr. 31. december 2012, pr. m2 =	<u>396.910.829</u> 32.917	12.058,09
Bestyrelsen foreslår andelskronens værdi fastsat til		12.058,09
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen)		11.970,41

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

ØVRIGE NOTER

Note 23. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Af Skats vurderingsvejledning fremgår det, at for andelsboligforeningsejendomme ansættes ejendomsværdien principielt efter samme retningslinier, som gælder for private udlejningsejendomme. Prisen for en udlejningsejendom vil være bestemt af ejendommens forventede afkast.

Ejendommens afkast skal holdes op imod faktorer som den aktuelle obligationsrente og inflationsraten.

Af Skats vurderingsvejledning fremgår det endvidere, at ændringer i den offentlige huslejeregulering og forventninger om ændringer heri, spiller en rolle for prisfastsættelsen.

Sker der ændringer i den aktuelle obligationsrente og den offentlige huslejeregulering i de kommende år, kan dette have stor betydning for vurderingen af ejendommen.

Nye andelshavere (**købere**) skal være særlig opmærksom på disse forudsætninger, der er anvendt ved vurdering af andelskronen.