

**Andelsboligforeningen
Skydebanen**

Årsrapport for 2012

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 29. april 2013**

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012	7
Balance pr. 31. december 2012	9
Note, andelskroneberegning	11
Noter til årsrapporten	12
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2013	25

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening :

Skydebanen
CVR nr. 13 30 22 43

Adresse :

Istedgade 55 - 59
Skydebanegade 2 – 50
Skydebanegade 1 – 31
Sønder Boulevard 26 - 32
1709 København V

Bestyrelse :

Eva Madsen (Formand)
Denis Bowers
Hanne Müller
Rikke Fregerslev Ludwigsen
Marie Hindhede

Administrator :

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K
Tlf. 33 13 78 00

Revisor :

AP | Statsautoriserede Revisorer P/S
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K
Tlf. 70 15 78 11

Årsregnskabs godkendelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2012 for andelsboligforeningen **Skydebanen**.

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 – 31. december 2012.

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 8. april 2013

Bestyrelse

Eva Madsen
(Formand)

Denis Bowers

Hanne Müller

Rikke Fregerslev Ludwigsen

Marie Hindhede

Administrator

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Skydebanen

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen **Skydebanen** for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

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 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 valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 8. april 2013
AP | Statsautoriserede Revisorer P/S

Kurt Christensen
Statsautoriseret revisor

Carsten Ingemann Johansen
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B 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 fællesskaber, § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, bortset fra at ejendommen indregnes til dagsværdi pr. statusdagen mod tidligere kostpris. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse hermed og har påvirket i egenkapitalen med en opskrivning på ejendommen med t.kr. 438.042.

Resultatopgørelse

Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbene er indbetalt til foreningen på statusdagen.

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

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige udgifter.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen på statusdagen.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb i 1989.

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 samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Anvendt regnskabspraksis

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver:

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes 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 ejendommen.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Installationer 5-15 år eller 6,67-20%

Passiver:

Egenkapital

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld er medtaget til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld korrigeret for afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger over afdragstiden.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af udbyderen af aftalen. Renteswap med negativ værdi indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregning af andelsværdien, som følge af, at foreningen anvender beregningsprincip C i andelsboligloven.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligfor-
eningsloven samt vedtægternes § 16.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 16, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det
den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne
andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket væsent-
lige værdireguleringer.

Nøgletal:

Nøgletallene er beregnet således:

Valuarvurdering, offentlig vurdering samt anskaffelsessum pr. m² andelsbolig:

$$\frac{\text{Relevant vurdering}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

Indtægt boligtype i gennemsnit pr. boligtype m²:

$$\frac{\text{Indtægt boligtype}}{\text{Areal i m}^2 \text{ boligtype}}$$

Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver pr. m²:

$$\frac{\text{Gældsforpligtelser fratrukket finansielle anlægsaktiver og om-}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

Foreslået andelsværdi pr. m²:

$$\frac{\text{Formue til fordeling, inkl. indskud, ekskl. hensættelser}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

Reserver uden for andelsværdi:

$$\frac{\text{Hensættelser i alt}}{\text{Areal i m}^2 \text{ andelsboliger}}$$

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2012

		Ikke revideret		
		Budget		
Note	<u>Indtægter</u>	<u>2012</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	Boligafgifter	18.119.160	18.109.677	17.540.673
2	Lejeindtægter	1.779.322	1.784.763	1.733.354
3	Drift af vaskeriet	128.404	58.000	135.584
4	Drift af Skydebanegade 1, st.	-197	800	-24.343
		<u>20.026.689</u>	<u>19.953.240</u>	<u>19.385.268</u>
	<u>Omkostninger</u>			
	Ejendomsskatter	2.050.758	2.050.758	1.966.210
	Elforbrug	455.197	454.971	412.291
	Vandforbrug	1.179.793	1.287.126	1.183.314
	Renovation og renholdelse fortorv	947.567	953.408	946.268
5	Forsikringer og abonnementer	579.919	586.040	557.723
6	Anden renholdelse	584.594	574.376	693.000
	Fælles gårdlaugsbidrag	263.890	222.000	258.262
7	Viceværtomkostninger	718.838	709.964	749.662
8	Foreningsomkostninger	1.419.258	1.353.099	1.246.443
9	Vedligeholdelse	1.105.178	940.058	1.385.784
	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	37.624	39.711	38.400
	Metroarbejder	2.818	0	89.375
	Diverse projekter	594.909	3.358.000	1.162.830
	Små gårde	40.156	60.000	58.208
		<u>9.980.499</u>	<u>12.589.511</u>	<u>10.747.770</u>
	Resultat før afskrivninger og finansielle poster	10.046.190	7.363.729	8.637.498
10	Afskrivninger	-268.623	-2.094.377	-2.094.376
	Resultat før finansielle poster	9.777.567	5.269.352	6.543.122
	Omprioriteringsomkostninger	-8.052.060	-6.260.615	0
11	Finansielle indtægter	7.806.463	4.500.000	8.351.594
12	Finansielle omkostninger	-9.642.671	-9.780.512	-11.671.068
	Resultat før skat	-110.701	-6.271.775	3.223.648
13	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>-110.701</u>	<u>-6.271.775</u>	<u>3.223.648</u>

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2012

	Ikke revideret		
	Budget		
	<u>2012</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejenc	0	0	0
Betalte prioritetsafdrag	7.769.242	7.275.622	6.716.803
Udtrækning af obligationer	-9.485.449	-4.500.000	-844.621
Overført restandel af årets resultat	<u>1.605.506</u>	<u>-9.047.397</u>	<u>-2.648.534</u>
Disponeret i alt	<u>-110.701</u>	<u>-6.271.775</u>	<u>3.223.648</u>

Balance pr. 31. december 2012

Note	<u>Aktiver</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>Anlægsaktiver</u>		
	<u>Materielle anlægsaktiver</u>		
	Ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter:		
14	Dagsværdi pr. 31. december 2012	630.000.000	630.000.000
15	Installationer og inventar	<u>1.403.239</u>	<u>1.671.862</u>
	Ejendommen i alt	<u>631.403.239</u>	<u>631.671.862</u>
	 <u>Finansielle anlægsaktiver</u>		
27	Mellemregning altanregnskab	27.199.271	28.287.271
16	Obligationsbeholdning (IS-sikring)	<u>113.361.390</u>	<u>118.128.076</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>140.560.661</u>	<u>146.415.347</u>
	 Anlægsaktiver i alt	<u>771.963.900</u>	<u>778.087.209</u>
	 <u>Omsætningsaktiver</u>		
17	Tilgodehavender	1.436.627	1.791.595
26	Antenneregnskab	170.534	210.260
	Forudbetalt omkostninger	237.257	176.746
	Grundejernes Investeringsfond	<u>1.390.025</u>	<u>1.227.439</u>
		<u>3.234.443</u>	<u>3.406.040</u>
18	Likvide midler	<u>22.025.139</u>	<u>10.693.754</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>25.259.582</u>	<u>14.099.794</u>
	 Aktiver i alt	<u>797.223.482</u>	<u>792.187.003</u>

Balance pr. 31. december 2012

Note	<u>Passiver</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	<u>Egenkapital</u>		
19	Andelskapital	14.891.965	14.865.215
20	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	438.041.644	438.041.644
21	Hensættelse til kommende vedligeholdelse	133.000.000	133.000.000
	Vedligeholdelsesfond til altaner	93.940	48.760
22	Reserver i alt	-180.047.536	-170.369.707
		<u>391.088.048</u>	<u>400.720.697</u>
	Egenkapital i alt	<u>405.980.013</u>	<u>415.585.912</u>
	<u>Gældsforpligtelser</u>		
	Langfristede gældsforpligtelser		
23	Prioritetsgæld	293.193.676	161.422.031
23	Prioritetsgæld altanlån	27.283.942	27.778.562
16	Nykredit, andelsboligkredit (IS-sikring)	0	132.827.957
30	Markedsværdi af swap-aftaler	55.962.481	45.833.948
	Forudbetalt leje og deposita	3.959.478	3.889.947
		<u>380.399.577</u>	<u>371.752.445</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
24	Varmeregnskab	299.520	359.522
25	Internetregnskab	553.904	358.362
	Byggesag, altanrunde II	28.994	0
	Indvendig vedligeholdelse, lejere	370.854	356.907
28	Skyldige omkostninger	9.590.620	3.773.855
		<u>10.843.892</u>	<u>4.848.646</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>391.243.469</u>	<u>376.601.091</u>
	Passiver i alt	<u><u>797.223.482</u></u>	<u><u>792.187.003</u></u>
1	Andelskroneberegning		
29	Sikkerhedsstillelse		
30	Eventualforpligtelse		
31	Nøgletal		

Noter til årsregnskabet

Note 1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2012

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

a)	Anskaffelsessummen	191.351.678
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom	ej vurderet
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012	1.090.000.000

Reserver jf. regnskabet	391.088.048
Hensættelser tilbageført	-133.093.940

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt c ovenfor	1.090.000.000	
Bogført værdi	<u>-631.403.239</u>	458.596.761

Regulering af prioritetsgæld:

Bogført værdi af prioritetsgæld	320.477.618	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-325.341.531</u>	<u>-4.863.913</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele	<u><u>711.726.956</u></u>
--	---------------------------

Andelshavere antal m ²	<u>29.860,43</u>
-----------------------------------	------------------

Princip C

Merværdi pr. m ²	23.835
Med tillæg af oprindeligt indskud	<u>500</u>
Andelskrone pr. 31. december 2012 (sidste år 24.600)	<u><u>24.335</u></u>

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til	<u><u>24.335</u></u>
---	----------------------

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2012	kr.	24.335
Værdi pr. 31. december 2011	kr.	24.600
Værdi pr. 31. december 2010	kr.	25.452
Værdi pr. 31. december 2009	kr.	25.784
Værdi pr. 31. december 2008	kr.	27.479

Noter til årsregnskabet

	Ikke revideret		
	Budget		
	<u>2012</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
2. <u>Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, boliger	625.147	655.413	639.613
Lejeindtægter, erhvervslejemål	1.099.156	1.104.578	1.057.712
Lejeindtægter, kældre og loftsrum	77.513	24.772	25.913
Tab / gevinst ved fraflyttere mv.	<u>-22.494</u>	<u>0</u>	<u>10.116</u>
	<u><u>1.779.322</u></u>	<u><u>1.784.763</u></u>	<u><u>1.733.354</u></u>
3. <u>Drift af vaskeriet</u>			
Vaskeriindtægter	533.252	450.000	550.597
El- og varmemeforbrug	-167.936	-150.000	-162.996
Sæbe/vaskekort	-109.412	-160.000	-172.682
Gebyrer ved vaskeritransaktioner	-26.856	-27.000	-26.864
Reparationer og indkøb vaskemaskine	<u>-100.644</u>	<u>-55.000</u>	<u>-52.471</u>
	128.404	58.000	135.584
Omkodning vaskekort	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>128.404</u></u>	<u><u>58.000</u></u>	<u><u>135.584</u></u>
4. <u>Drift af Skydebanegade 1, st.</u>			
Lejeindtægter v/beboerlokale	55.470	0	51.900
Reklameplads	12.150	800	10.800
Driftsudgifter, beboer- og viceværtlokale	<u>-67.817</u>	<u>0</u>	<u>-87.043</u>
	<u><u>-197</u></u>	<u><u>800</u></u>	<u><u>-24.343</u></u>
5. <u>Forsikringer og abonnemeter</u>			
Ejendomsforsikring	444.755	444.755	427.750
Arbejdsskade	7.362	10.000	7.157
Erhvervsforsikring	5.540	11.902	10.879
Glasforsikring	-1.600	0	-1.680
Falck	86.898	85.000	82.815
Abonnemeter	<u>36.964</u>	<u>34.383</u>	<u>30.802</u>
	<u><u>579.919</u></u>	<u><u>586.040</u></u>	<u><u>557.723</u></u>

Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret	
		Budget	
	<u>2012</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
6. <u>Anden renholdelse</u>			
Trappevask og vinduespolering	399.730	371.180	505.596
Skaktrengøring	75.718	30.000	35.190
Snerydning	26.840	90.000	34.910
Håndværktøj, tømning af containere, rengørings- artikler og vedligeholdelse af maskiner	<u>82.306</u>	<u>83.196</u>	<u>117.304</u>
	<u>584.594</u>	<u>574.376</u>	<u>693.000</u>
7. <u>Viceværtomkostninger</u>			
Lønninger og feriepenge	783.429	122.730	786.111
Overført til vedligeholdelsesprojekter	-127.274	0	0
Viceværtservice	1.008	337.662	143.404
Lønrefusion	0	9.000	-67.795
ATP m.v.	11.588	186.672	11.305
Lønsumsafgift	0	-2.500	-134.105
Varme mandskabsrum, arbejdstøj	20.752	20.000	24.422
Annoncering	0	10.000	0
Feriepengeregulering	<u>29.335</u>	<u>26.400</u>	<u>-13.680</u>
	<u>718.838</u>	<u>709.964</u>	<u>749.662</u>

Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret	
		Budget	
	<u>2012</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
8. Foreningsomkostninger			
Mødeudgifter, generalforsamlinger og bestyrelsesmød	41.002	7.472	23.245
Repræsentation, gaver og blomster	3.052	12.000	3.288
Fællesarrangementer/beboerfester	146.965	2.000	128.926
Kursus	0	4.000	0
Kontorhold	24.371	10.000	16.843
Porto og gebyrer	35.983	80.000	53.655
Porto og kopier, administrator	60.871	25.000	64.596
Telefonhold	10.940	40.000	18.200
Revision og regnskab, incl. trykning	78.000	78.000	78.000
Ekstern rådgivning	34.500	130.000	17.000
Administrationshonorar	549.627	549.627	533.618
Administrator anden assistance	0	10.000	0
Advokathonorarer og retsafgift	125.000	155.000	5.500
Bestyrelseshonorar	150.000	150.000	150.000
Valuar, markedsværdiurderinger	0	50.000	0
Varmeregnskab	158.947	50.000	153.572
	<u>1.419.258</u>	<u>1.353.099</u>	<u>1.246.443</u>

Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret	
		Budget	
	<u>2012</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
9. Vedligeholdelse			
Murer	27.178		0
Maler	12.723		0
Facadegennemgang	0		17.675
Tømrer og snedker	47.827		130.787
Elektriker	140.268		77.552
VVS-sanitet	102.681		124.252
VVS-varmeinstallationer	46.506		109.751
Reparation af porttelefonanlæg	10.114		3.714
Låsesmed	96.227		72.874
Glarmester	18.635		6.076
Ventilationsanlæg	127.416		75.829
Afrensning af graffiti	32.933		25.050
Skadedyrsbekæmpelse	198.299		295.438
Udskiftning af altandøre	65.000		0
Reparation af mobilsug	53.727		112.145
Tag og tagrender	15.453		179.764
Teknikerhonorar	4.450		16.600
Vejvedligeholdelse	-7.238		31.926
Kloakarbejde	52.445		26.242
Rydning af gangarealer på loftsrum incl. bortkørsel	24.646		80.109
Grønt udvalg	35.888		0
Budgetteret vedligeholdelse		940.058	
	<u>1.105.178</u>	<u>940.058</u>	<u>1.385.784</u>
10. Afskrivninger			
Omprioritering	0	102.605	102.605
Installationer	268.623	268.623	268.623
Byfornyelse/Vest og Øst	0	1.723.149	1.723.148
	<u>268.623</u>	<u>2.094.377</u>	<u>2.094.376</u>

Noter til årsregnskabet

	Ikke revideret		
	Budget		
	<u>2012</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
11. <u>Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter, driftskonto	56.379	0	174.877
Renteindtægter, aftalekonti	142.629	100.000	0
Renteindtægter, SKAT lønsum	0	0	32.745
Renteindtægter, Grundejernes Investeringsfond	18.412	0	17.023
Kursregulering obligationer	4.718.762	0	3.618.375
Renteindtægter, obligationer (IS-sikring)	<u>2.870.281</u>	<u>4.400.000</u>	<u>4.508.574</u>
	<u>7.806.463</u>	<u>4.500.000</u>	<u>8.351.594</u>
12. <u>Finansielle omkostninger</u>			
Renteudgifter Nyk 4,6048%, kontant	70.435		289.182
Renteudgifter Nyk 3,2852%, kontant	155.156		0
Renteudgifter Nyk 5,7504%, kontant	192.384		785.522
Renteudgifter Nyk 3,5968%, kontant	379.125		0
Renteudgifter Nyk 5,7724%, kontant	245.102		1.002.743
Renteudgifter Nyk 3,3120%, kontant	443.671		0
Renteudgifter Nyk 4,6048, kontant	379.469		1.557.957
Renteudgifter Nyk 3,2852, kontant	834.416		0
Renteudgifter Nyk 4,6048%, kontant	293.109		1.203.396
Renteudgifter Nyk 3,2852%, kontant	644.581		0
Renteudgifter Nyk 4,6316%, kontant	614.614		2.529.599
Renteudgifter Nyk 3,3036%, kontant	<u>1.345.365</u>	<u>3.148.184</u>	<u>0</u>
Rentestøttede i alt	5.597.427	3.148.184	7.368.399
Ydelsesstøtte fra det offentlige	<u>-3.860.054</u>	<u>-967.672</u>	<u>-3.946.549</u>
	1.737.373	2.180.512	3.421.850
Renteudgifter Nyk variabel obl.lån	393.079		535.477
Renteudgifter Nyk 4,5664%, kontant	1.398.065		1.491.036
Renteudgifter Nyk variabel obl. lån	529.717		0
Renteindtægter, andelshavere	-1.398.065		-1.491.036
Swap-aftale renteudgift	5.678.125	4.500.000	4.601.143
Renteudgifter kassekredit	75		65.516
Renteudgifter banklån (IS-sikring)	<u>1.304.302</u>	<u>3.100.000</u>	<u>3.047.082</u>
	<u>9.642.671</u>	<u>9.780.512</u>	<u>11.671.068</u>

Noter til årsregnskabet

13. Skat af årets resultat

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Det skattepligtige resultat er negativt, hvorfor der ikke afsættes skat.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
14. <u>Købspris</u>		
Købspris jf. skøde	35.000.000	35.000.000
Købsomkostninger	2.201.698	2.304.308
Forbedringer	6.847.851	6.847.851
Forbedringsdelen - østsiden	55.234.280	55.899.698
Forbedringsdelen - vestsiden	90.848.769	91.906.499
Opskrivning af ejendommen, primo	438.041.644	436.215.886
Årets opskrivning af ejendommen	<u>1.825.758</u>	<u>1.825.758</u>
	<u><u>630.000.000</u></u>	<u><u>630.000.000</u></u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2012 med udgangspunkt i den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2012, som udgør kr. 1.090.000.000. Den offentlige vurdering er ikke vurderet anvendelig som indikator for dagsværdien. Der er foretaget en nedskrivning på kr. 405.000.000.

Ved anvendelse af den afkastbaserede beregning som dagsværdi har vi beregnet en afkastprocent på 2%.

Det må antages, at den afkastbaserede beregning er følsom over for renteudsving.

	<u>Anskaffel-</u>	<u>Akk. af-</u>	<u>Årets af-</u>	<u>Saldo</u>
15. <u>Installationer og inventar</u>	<u>sessum</u>	<u>skrivning</u>	<u>skrivning</u>	<u>ultimo</u>
Vaskemaskiner	378.620	302.896	37.862	37.862
Tørretumblere	143.050	57.220	14.305	71.525
Strygerulle	41.556	4.155	4.155	33.246
Fejemaskine	40.895	20.445	4.089	16.361
Doprime varmemålere	547.308	164.193	54.731	328.384
Udskiftning dørtelefoner	1.484.496	445.350	148.450	890.696
Printer mv.	<u>50.320</u>	<u>20.124</u>	<u>5.031</u>	<u>25.165</u>
	<u><u>2.686.245</u></u>	<u><u>1.014.383</u></u>	<u><u>268.623</u></u>	<u><u>1.403.239</u></u>

Noter til årsregnskabet

16. Obligationsbeholdning

Nom. kr. 109.814.384,89 3% Nykredit 01E A 2029 obligationer.

Udtrukket i året kr. 13.601.526 samt genkøb nom. 8.964.030

Kursværdi pr. 31. december 2012 udgør kr. 113.361.389,52.

IS-sikring via Nykredit Bank

Som følge af foreningens lån nr. 1-2 og 4-7 er byfornyelseslån med rentestøtte, kan disse lån ikke omlægges til afdragsfrie lån uden at rentestøtten derved mistes.

I 2006 i samarbejde med Nykredit og godkendelse på generalforsamlingen blev der optaget en afdragsfri andelsboligkredit i Nykredit Bank på kr. 132.827.957. Dette banklån er i 2012 indfriet og der er optaget et variabelt obligationslån i Nykredit på nominelt kr. 132.786.000 lån nr. 8.

For beløbet blev købt obligationer i samme serie som ovennævnte lån, således at foreningen får samme renteindtægt som betales på prioritetslånene. Foreningen købte en obligationsbeholdning på nominelt kr. 139.655.500, der løbende bliver udtrukket og anvendes til betaling af afdrag på byfornyelseslånene. Obligationsbeholdningen er i år omlagt til nye 3% obligationer mod tidligere 4% obligationer som følge af de store udtrækninger, der er sket på beholdningen.

Ved. IS-sikringen vil der dog løbende påføres foreningen en udgift ved at kreditforeningslånet indeholder administrationsbidrag og det matcher ikke renteindtægterne fra obligationerne.

17. Tilgodehavender

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Tilgodehavende leje, indskud mv.	109.856	256.025
Obligationsrenter 4.kvt.12	823.608	1.144.519
Udlæg ved salg af lejligheder	244.795	1.221
Afdragsordning	122.975	187.626
Forsikringssager	135.393	202.204
	<u>1.436.627</u>	<u>1.791.595</u>

18. Likvide midler

Kassebeholdning, gårdene	30.205	38.447
Kassebeholdning, bestyrelse	0	5.000
Nykredit, andelsboligkredit	21.784.536	10.410.119
Nykredit, bestyrelseskonto	14.570	43.933
Nykredit, netkonto	30.999	30.949
Danske Bank	164.829	165.306
	<u>22.025.139</u>	<u>10.693.754</u>

Noter til årsregnskabet

19. <u>Andelskapital</u>	<u>Antal m2</u>	<u>Pris</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fuldt indskud:				
Saldo primo	29.721,93	500	14.860.965	14.860.965
Nedsat indskud	85,00	50	4.250	4.250
Solgt i årets løb	<u>53,50</u>	500	<u>26.750</u>	<u>0</u>
	<u>29.860,43</u>		<u>14.891.965</u>	<u>14.865.215</u>
20. <u>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</u>				
Opskrivning primo			438.041.644	436.215.886
Årets opskrivning			1.825.758	1.825.758
Årets nedskrivning			<u>-1.825.758</u>	<u>0</u>
			<u>438.041.644</u>	<u>438.041.644</u>
21. <u>Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder</u>				
Saldo primo			133.000.000	133.000.000
Årets hensættelse			0	0
Anvendt af årets hensættelse			<u>0</u>	<u>0</u>
			<u>133.000.000</u>	<u>133.000.000</u>
22. <u>Reserver</u>				
Markedsværdi af swap-aftale, primo			-45.833.948	-16.699.830
Årets regulering			<u>-10.128.533</u>	<u>-29.134.118</u>
			<u>-55.962.481</u>	<u>-45.833.948</u>
Tidligere års resultat			-124.535.759	-127.745.407
Merværdi ved salg af andel			561.405	-14.000
Dette års resultat			<u>-110.701</u>	<u>3.223.648</u>
			<u>-124.085.055</u>	<u>-124.535.759</u>
			<u>-180.047.536</u>	<u>-170.369.707</u>

Noter til årsregnskabet

23. <u>Prioritetsgæld</u>	Obligations-			
	<u>Restgæld</u>	<u>restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Afdrag</u>
1 Nyk 5,7504%, kontant 2032	0	0	0	114.414
1 Nyk 3,5968%, kontant 2034	12.699.542	13.245.801	13.245.801	461.458
2 Nyk 5,7724%, kontant 2032	0	0	0	159.243
2 Nyk 3,3120%, kontant 2029	15.986.523	16.321.718	16.321.718	648.477
3 Nyk var.obl.lån 2013 afdragsfri til udløb 30.6.2035	23.940.470	23.964.410	23.964.410	0
4 Nyk 4,6048%, kontant 2028	0	0	0	356.226
4 Nyk 3,2852%, kontant 2029	30.288.688	30.869.611	30.869.611	1.231.312
5 Nyk 4,6048%, kontant 2028	0	0	0	66.121
5 Nyk 3,2852%, kontant 2029	5.632.043	5.740.063	5.740.063	228.957
6 Nyk 4,6316%, kontant 2028	0	0	0	628.668
6 Nyk 3,3036%, kontant 2029	48.462.591	49.388.671	49.388.671	2.153.409
7 Nyk 4,6048%, kontant 2028	0	0	0	275.156
7 Nyk 3,2852%, kontant 2029	23.397.819	23.846.579	23.846.579	951.181
8 Nyk var.obl.lån 2013	<u>132.786.000</u>	<u>132.786.000</u>	<u>132.918.786</u>	<u>0</u>
	293.193.676	296.162.853	296.295.639	7.274.622
9 Nyk 4,5664%, kontant 2041	<u>27.283.942</u>	<u>29.045.892</u>	<u>29.045.892</u>	<u>494.620</u>
	<u><u>320.477.618</u></u>	<u><u>325.208.745</u></u>	<u><u>325.341.531</u></u>	<u><u>7.769.242</u></u>

Nykredit, andelsboligkredit (IS-sikring)

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit Bank er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 132.786.000, hvor det er foreningens variable rente på Nykredit realkreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2006 med virkning fra 29. december 2006 til 30. december 2026. Lånets variable rente er byttet til en fastrente på 4,49%.

Lån nr. 3

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 24.809.580, hvor det er foreningens variable rente på Nykreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2008 med virkning fra 31. marts 2008 til 30. juni 2035. Lånets variable rente er byttet til en fastrente på 4,95%.

Der er herudover tinglyst indekslån for opr. i alt kr. 361.709.500 til Nykredit med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2012 kr. 441.430.213. Lånene udløber i år 2047-2050. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

Noter til årsregnskabet

24. <u>Varmeregnskab</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Varme indbetalt aconto	2.768.991	3.016.748
Køb af varme	-2.433.496	-2.657.226
Energimærkning	-35.975	0
	<u>299.520</u>	<u>359.522</u>
25. <u>Internetregnskab</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Primo saldo	358.362	131.389
Opkrævet netbidrag	361.708	403.848
Betalte driftsudgifter	-166.166	-176.875
	<u>553.904</u>	<u>358.362</u>
26. <u>Antenneregnskab</u>		
Primo saldo	-210.260	-32.548
Opkrævet aconto antennebidrag	524.050	254.400
Betalt til You See kabel tv	-484.324	-432.112
	<u>-170.534</u>	<u>-210.260</u>
	361.710	
27. <u>Mellemregning altanregnskab</u>		<u>2012</u>
Afholdte omkostninger		24.050.713
Finansieringsomkostninger		3.469.270
Renteindtægter, aftaleindskud		-1.796.688
Renteudgifter, prioritetsgæld		<u>6.865.020</u>
		32.588.315
Indestående Nykredit, aftalekonto	42.618	
Kontante indfrielse	-1.585.294	
Ydelser på gældsbreve	-3.846.368	-5.389.044
		<u>27.199.271</u>

Det tilhørende lån i Nykredit (nr. 9 i note 24) har en restgæld pr. 31.12.2012 på kr. 27.283.942.

Noter til årsregnskabet

28. <u>Skyldige omkostninger</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
AP Statsautoriserede Revisorer P/S	78.000	76.250
Mellemregning administrator	106.121	90.337
Forudbetalt leje og indskud	8.123.338	2.474.505
Mellemregning tidligere beboere	51.127	51.127
Københavns Energi	451.646	403.871
Diverse regninger	659.517	590.461
Skyldig A-skat mv.	23.768	19.536
Skyldige feriepenge	97.103	67.768
	<u>9.590.620</u>	<u>3.773.855</u>

29. Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter, kr. 10.000.000 til sikkerhed for overfor Nykredit Bank til sikkerhed for foreningens engagement med banken.

Foreningens kautionerer for nogle andelshaverer i forbindelse med deres andelsindskud.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter, kr. 25.000 og kr. 137.000 til sikkerhed overfor gårdlauget Øst- og Vestkarreen.

Obligationsbeholdning kr. 113.361.390 samt erhvervskonto kr. 21.784.469 er deponeret til sikkerhed for mellemværender med Nykredit Bank.

Hæftelser:

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Noter til årsregnskabet

30. Eventualforpligtelse

Ophørsbeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for kælderlejemål og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

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

Renteswap-aftaler

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit Bank er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 24.809.580, hvor det er foreningens Nykreditlån, der ligger bag aftalen.

Aftalen er indgået i 2008 med virkning fra 31. marts 2008 til 30. juni 2035.

Lånets variable rente er byttet til en fastrente på 4,95%.

Markedsværdien udgør pr. 31. december 2012 kr. -12.330.674.

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit Bank er der indgået en swap-aftale med hovedstol på kr. 132.786.000, hvor det er foreningens variable obl.lån i Nykredit, der ligger bag aftalen.

Aftalen er indgået i 2006 med virkning fra 29. december 2006 til 30. december 2026.

Lånets variable rente er byttet til en fast rente på 4,49%.

Markedsværdien udgør pr. 31. december 2012 kr. -43.631.807.

Noter til årsregnskabet

31. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer. I andelsboligforeningen Skydebanen anvendes arealerne som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift er derfor de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

<u>Ejendommens areal udgør ifg de registrerede-oplysninger følgende</u>	<u>Antal</u>	<u>Areal m2</u>
Andelsboliger	411	29.806,93
Boliglejemål	14	945,50
Erhvervslejemål	13	1.122,00
Egne lokaler	5	<u>457,00</u>
		<u>32.331,43</u>

	<u>kr. pr. m2 andel</u>	<u>kr. pr. m2 total</u>
Offentlig ejendomsvurdering	36.569	33.713
Valuarvurdering	forældet vurdering	
Anskaffelsessum (kostpris)	6.420	5.918
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.563	
Rentebærende gæld fratrukket omsætningsaktiver	5.186	
Foreslået andelsværdi	24.335	
Reserver uden for andelsværdi	4.465	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2	616	
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m2	642	
Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs m2	1.001	

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for år 2013

Driftsbudget	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2012	2012	2013
Boligafgift	18.109.677	18.119.160	18.359.486
Stigning 3% pr. 1. juni 2013	0	0	321.291
Lejeindtægter	1.784.763	1.779.322	1.784.103
Drift af vaskeriet	58.000	128.404	58.000
Drift af Skydebanegade 1, st.	800	-197	-22.400
Indtægter i alt	19.953.240	20.026.689	20.500.480
Udgifter			
Ejendomsskatter	2.050.758	2.050.758	2.194.310
El-forbrug	454.971	455.197	474.470
Vandforbrug	1.287.126	1.179.793	1.308.105
Renovation og renholdelse fortorv	953.408	947.567	1.053.000
Forsikringer og abonnementer	586.040	579.919	609.970
Anden renholdelse	574.376	584.594	582.000
Viceværtomkostninger	709.964	718.838	768.900
Fælles gårdlaug	222.000	263.890	263.890
Foreningsomkostninger	1.203.099	1.269.258	1.250.140
Bestyrelseshonorar	150.000	150.000	150.000
Vedligeholdelse	940.058	1.105.178	1.000.685
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	39.711	37.624	38.360
Diverse projekter	3.358.000	597.727	2.980.000
Små gårde	60.000	40.156	60.000
Afskrivninger	2.094.377	268.623	268.624
	14.683.888	10.249.122	13.002.454
Renteudgifter, prioritetslån	3.148.184	5.597.427	6.000.910
Omprioriteringsomkostninger	6.260.615	8.052.060	0
Renteudgifter, swap-aftale	4.500.000	5.678.125	6.500.000
Renteudgifter, andelsboligkredit	3.100.000	2.227.173	0
Kursregulering obligationer	0	-4.718.762	0
Offentlig byfornyelse, tilskud	-967.672	-3.860.054	-3.230.079
Renteindtægter, obligationer	-4.400.000	-2.870.281	-3.000.000
Renteindtægter, diverse	-100.000	-217.420	-100.000
Udgifter i alt	26.225.015	20.137.390	19.173.285
Årets resultat	-6.271.775	-110.701	1.327.195

(overføres til næste side)

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for år 2013

	Budget	Resultat	Budget
Likviditetsbudget (arbejdskapital)	2012	2012	2013
Årets resultat	-6.271.775	-110.701	1.327.195
Afskrivninger jf. ovenfor	2.094.377	268.623	268.624
Kursgevinst obligationer	<u>0</u>	<u>-4.718.762</u>	<u>0</u>
Driftens bidrag til likviditet	-4.177.398	-4.560.840	1.595.819
 Andre ind- og udbetalinger			
Indfrielse af altanlån, beboere	0	1.088.000	0
Salg af andel	0	588.155	0
Hensættelse til altanvedligeholdelse	0	45.180	0
Udtrækning af obligationer	4.500.000	13.601.526	4.500.000
Genkøb af obligationer	0	-4.116.077	0
Omlægning af lån	6.260.615	6.218.310	0
Afdrag prioritetsgæld	-7.275.622	-7.769.242	-7.816.545
Depositum	<u>0</u>	<u>69.531</u>	<u>0</u>
Ændring i arbejdskapitalen	-692.405	5.164.543	-1.720.726
Arbejdskapital primo	<u>9.251.000</u>	<u>9.251.147</u>	<u>14.416.000</u>
 Arbejdskapital ultimo	 <u><u>8.558.595</u></u>	 <u><u>14.415.690</u></u>	 <u><u>12.695.274</u></u>

Arbejdskapitalen kan specificeres således

Omsætningsaktiver ekskl. usolgte andele	25.259.582
Kortfristet gæld	<u>-10.843.892</u>
	<u><u>14.415.690</u></u>