



Andelsboligforeningen Matr. nr. 206 Nørrevold

Øster Farimagsgade 13/Ole Suhrs Gade 2

Årsrapport for året 2013

41. regnskabsår

Administrator:
Qvortrup Administration A/S
Sortedams Dossering 43
2200 København N

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Matr. nr. 206 Nørrevold CVR-nr.: 31 30 68 09 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Adresse	Øster Farimagsgade 13 Ole Suhrs Gade 2 1353 og 1354 København K
Ejendommen	Matr. nr. 206, Nørrevold Kvarter, København
Bestyrelse	Torben Antal (formand) Hanne B. Lauridsen Peter Wolsing
Administrator	Qvortrup Administration A/S Sortedams Dossering 43 2200 København N Tlf.: 3535 4300
Revision	Revisionsfirmaet Henrik Holmstrøm Degn Vigerslevvej 131 2500 Valby i samarbejde med Crowe Horwath statsautoriserede revisorer

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Matr. nr. 206 Nørrevold for året 2013.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og stk. § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Administrator:

Qvortrup Administration A/S

København, den

I bestyrelsen:

Torben Antal (formand)

Hanne B. Lauridsen

Peter Wolsing

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Matr. nr. 206 Nørrevold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Matr. nr. 206 Nørrevold for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens §5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. 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 for den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund 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, at 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

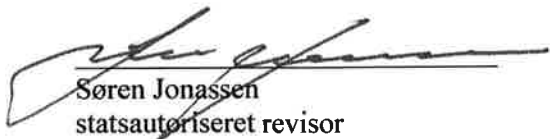
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse. Disse budgettal har ikke være underlagt revision.

København, den 18. marts 2014

Crowe Horwath


Søren Jonassen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Matr. nr. 206 Nørrevold er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Boligafgift og andre indtægter

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsåret, indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen på balancetidspunktet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og renteomkostninger.

Øvrige omkostninger

Øvrige omkostninger omfatter omkostninger til foreningens drift, vedligeholdelse og administration.

Skat

Eventuel beregnet skat af årets resultat udgiftsføres og afsættes under skyldige poster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles til valuarvurdering.

Anlæg medtages alene i det omfang de skønnes ikke at være indeholdt i ejendommens værdi.

Anlæg medtages til anskaffelsespris.

Afskrivninger på anlæg foretages efter den for anlægget skønnede levetid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominelle værdier.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til kursværdi.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til de nominelle værdier.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar - 31. december 2013

<u>Indtægter</u>			<u>Budget</u>
Boligaftifter		945.289	945.300
Renter		0	100
Indtægter i alt		<u>945.289</u>	<u>945.400</u>
 <u>Omkostninger</u>			
Renter m.v.:			
Realkredit Danmark	238.315		240.700
Nordea/Danske Bank	100		0
Qvortrup Administration A/S	<u>10.885</u>		<u>0</u>
		249.300	<u>240.700</u>
 Driftsomkostninger:			
Ejendomsskatter	64.994		65.000
Renovation m.v.	40.347		40.000
Vandafgifter	56.292		60.000
Ejendomsforsikring	47.446		47.500
El-forbrug	3.217		4.000
Viceværtbureau	46.193		47.000
Vinduespolering	750		0
Vejsalt og rengøringsartikler	0		2.000
Snerydning	0		5.000
Fælles gårdanlæg	<u>25.972</u>		<u>26.000</u>
		285.211	<u>296.500</u>
 Reparation og vedligeholdelse	note 1	24.296	<u>50.000</u>
 Foreningsomkostninger:			
Administrationshonorar	62.095		62.100
Revisionshonorar	12.000		13.000
Valuarhonorar	10.000		10.000
Varmeregnskabshonorar	0		10.000
Rådgivningshonorar/låneomlægning	7.875		0
ABF kontingent	8.140		4.200
Bestyrelsesgodtgørelse	9.600		9.600
Generalforsamling og møder	6.049		8.000
Kontorartikler, porto og fotokopier	830		1.000
Bankgebyrer m.v.	1.235		3.000
Gaver	0		500
Øvrige	<u>962</u>		<u>1.000</u>
		<u>118.786</u>	<u>122.400</u>
 Omkostninger i alt		<u>677.593</u>	<u>709.600</u>
 Årets regnskabsmæssige resultat		267.696	235.800
Ordinære afdrag på prioritetsgæld		<u>- 187.781</u>	<u>- 186.000</u>
Kontant resultat		<u>79.915</u>	<u>49.800</u>

Balance pr. 31. december 2013**Aktiver****Anlægsaktiver**

Ejendommen:

Bogført værdi pr. 31. december 2013 note 2 30.000.000**Anlægsaktiver i alt** 30.000.000**Omsætningsaktiver**

Tilgodehavender boligafgifter m.v. 14.889

Øvrige tilgodehavender 5.905

Forudbetalte omkostninger 26.853

Varmeregnskab 2013/2014 8.759

Nordea, konto nr. 7563 918696 2.015

Nordea, konto nr. 0757 764539 3.179**Omsætningsaktiver i alt** 61.600**Aktiver i alt** 30.061.600

Balance pr. 31. december 2013**Passiver****Egenkapital**

Andelskapital:

Saldo pr. 1. januar 2013 1.038.693

Reservefond:

Saldo pr. 1. januar 2013 713.789
Årets prioritetsafdrag 187.781 901.570

Kursregulering af prioritetsgæld:

Saldo pr. 1. januar 2013 - 127.802
Årets kursregulering 122.172 - 5.630

Egenkapital i øvrigt:

Saldo pr. 1. januar 2013 19.257.792
Opskrivning af ejendom 700.000
Kurstab og låneomkostninger ved omprioritering - 141.394
Årets kontante resultat 79.915 19.896.313**Egenkapital i alt** 21.830.946**Hensættelser**

Hensat til fremtidig vedligeholdelse:

Saldo pr. 1. januar 2013 3.801.727
Hensat i 2013 0 3.801.727**Hensættelser i alt** 3.801.727**Gældsforpligtelser**

Lån Qvortrup Administration ApS 114.458

Forudbetalte boligafgifter m.v. 2.000

Varmeregnskab 2012/2013 9.049

Netværksregnskab:

Saldo pr. 1. januar 2013 46.344
Afholdte omkostninger 5.174
Opkrævet a conto 6.300 47.470

Skyldige omkostninger note 3 49.320

Prioritetsgæld note 4 4.206.630

Gældsforpligtelser i alt 4.428.927**Passiver i alt** 30.061.600

Garantier og sikkerhedsstillelser note 5

Noter til årsrapporten for året 2013

Note 1. Reparation og vedligeholdelse

VVS inkl. serviceaftale	20.031
Centralvarmeanlæg samt udskiftning af vandmålere	3.890
Låseservice	375
	<u>24.296</u>

Note 2. Ejendommen

Saldo pr. 1. januar 2013	29.300.000
Opskrivning til ny handelsværdi	700.000
<u>Bogført værdi pr. 31. december 2013</u>	<u>30.000.000</u>

Ejendommens offentlige kontantværdi pr. 1. oktober 2012 - kr. 17.900.000.

Ejendommens handelsværdi iflg. valuarvurdering pr. 28. februar 2014 - kr. 30.000.000.

Vurdering foretaget af statsautoriseret ejendomsmægler MDE og valuar, Bente Kjølhede.

Note 3. Skyldige omkostninger

Revisionshonorar inkl. fotokopiering	12.750
Bestyrelsesgodtgørelse	12.800
Viceværtbureau	3.850
Varmeregnskabshonorar	11.334
ABF kontingent	4.092
Øvrige	4.494
	<u>49.320</u>

Note 4. Prioritetsgæld

	<u>Kursværdi</u>	<u>Nominel restgæld</u>
RD - lån 008 - 2,5340% - kontantlån - restløbetid 15 år	4.206.630	4.201.000
	4.206.630	4.201.000

Årets ordinære afdrag på prioritetsgæld udgør kr. 187.781.

Note 5. Garantier og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alle mellemværender med Danske Bank er deponeret ejerpantebrev stor kr. 600.000 med pant i foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten for året 2013

Note 6. Beregning af andelsværdi

Andelenes værdi pr. 31. december 2013 er efter forslag fra bestyrelsen beregnet i overensstemmelse med § 5 stk. 2 b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Andelsværdiberegning ved ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom:

Egenkapital pr. 31. december 2013 21.830.946

Andelsværdi pr. andelskrone: 21.830.946 / 1.038.693,30 = 21,02

<u>Lejl. nr.</u>	<u>Adresse</u>	<u>Andels- indskud</u>	<u>Andels- værdi</u>
1	Øster Farimagsgade 13, kld.	135.069,95	2.838.858
2	Øster Farimagsgade 13, kld.	80.077,00	1.683.033
3	Øster Farimagsgade 13, st. tv.	48.628,89	1.022.067
4	Øster Farimagsgade 13, st. th.	38.693,46	813.248
5	Øster Farimagsgade 13, 1. tv.	48.628,89	1.022.067
6	Øster Farimagsgade 13, 1. th.	38.693,46	813.248
7	Øster Farimagsgade 13, 2. tv.	48.628,89	1.022.067
8	Øster Farimagsgade 13, 2. th.	38.693,46	813.248
9	Øster Farimagsgade 13, 3. tv.	48.628,89	1.022.067
10	Øster Farimagsgade 13, 3. th.	38.693,46	813.248
11	Øster Farimagsgade 13, 4. tv.	48.628,89	1.022.067
12	Øster Farimagsgade 13, 4. th.	38.693,46	813.248
13	Ole Suhrs Gade 2, st. tv.	38.693,46	813.248
14	Ole Suhrs Gade 2, st. th.	38.693,46	813.248
15	Ole Suhrs Gade 2, 1. tv.	38.693,46	813.248
16	Ole Suhrs Gade 2, 1. th.	38.693,46	813.248
17	Ole Suhrs Gade 2, 2. tv.	38.693,46	813.248
18	Ole Suhrs Gade 2, 2. th.	38.693,46	813.248
19	Ole Suhrs Gade 2, 3. tv.	38.693,46	813.248
20	Ole Suhrs Gade 2, 3. th.	38.693,46	813.248
21	Ole Suhrs Gade 2, 4. tv.	38.693,46	813.248
22	Ole Suhrs Gade 2, 4. th.	38.693,46	813.248
		<u>1.038.693,30</u>	<u>21.830.946</u>

Noter til årsrapporten for året 2013

Note 7. Nøgletal

Nøgleeplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 6 stk. 2 og 4 i henhold til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi i henhold til bekendtgørelsen. Jf. bekendtgørelsens § 3 stk. 1.

De anvendte referencer henviser til de anvendte i nøgleoplysningsskemaet, bilag 1 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.

Fordeling af lejligheder

Foreningens lejlighedsfordeling er som følger pr. 31.12.2013

Boligtype	Antal	Areal m2
B1 Andelsboliger	20	1.590
B2 Erhvervsandele	2	241
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0
B6 I alt	22	1.831

Fordelingstal	BBR areal	Andet areal	Indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?			X	
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?				X
C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Indskud m/reguleringer.				
D1 Foreningens stiftelses år	1972			
D2 Ejendommens opførelses år	1879			
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen ?				Nej
E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

	Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
		Kr.	Kr. pr. m2
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		30.000.000	16.384
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		3.801.727	2.076
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi			12,67%
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?			Nej
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) ?			Nej
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom ?			Nej

Noter til årsrapporten for året 2013

Note 7. Nøgletal (forsat)

		Totaler	Kr. pr. m2
H1 Boligafgift		945.289	516
H2 Erhvervslejeindtægter		0	0
H3 Boliglejeindtægter		0	0
	Forrige år	Sidste år	År
J Årets overskud	93.887	115.483	267.696
Årets overskud (før afdrag), gennemsnit pr. andels-m2 (sidste 3 år)	51	63	146
	Kr. pr. andels-m2		
K1 Andelsværdi	11.923		
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	<u>2.385</u>		
K3 Teknisk andelsværdi	<u>14.308</u>		
	Forrige år	Sidste år	År
M1 Vedligeholdelse, løbende (kr. pr. m2)	31	92	13
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (kr. pr. m2)	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
M3 Vedligeholdelse i alt	<u>31</u>	<u>92</u>	<u>13</u>
P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			85%
	Forrige år	Sidste år	År
R Årets afdrag på gæld	170.143	178.743	187.781
Årets afdrag på gæld pr. andels-m2 (sidste 3 år)	93	98	103

Budget for året 2014 (ikke revideret)

		Resultat 2013
<u>Indtægter</u>		
Boligaftifter	973.600	945.289
Renter	100	0
<u>Indtægter i alt</u>	<u>973.700</u>	<u>945.289</u>
<u>Omkostninger</u>		
Renter m.v.:		
Realkredit Danmark	125.000	238.315
Nordea/Danske Bank	0	100
Qvortrup Administration A/S	0	10.885
	125.000	<u>249.300</u>
Driftsomkostninger:		
Ejendomsskatter	69.100	64.994
Renovation m.v.	47.000	40.347
Vandafgifter	61.000	56.292
Ejendomsforsikring	54.300	47.446
El-forbrug	4.000	3.217
Viceværtbureau	48.000	46.193
Vinduespolering	0	750
Vejsalt og rengøringsartikler	2.000	0
Snerydning	5.000	0
Fælles gårdanlæg	26.000	25.972
	316.400	<u>285.211</u>
Reparation og vedligeholdelse	50.000	<u>24.296</u>
Foreningsomkostninger:		
Administrationshonorar	62.600	62.095
Revisionshonorar	13.500	12.000
Valuarhonorar	15.000	10.000
Rådgivningshonorar/låneomlægning	0	7.875
ABF kontingent	4.200	8.140
Bestyrelsesgodtgørelse	9.600	9.600
Generalforsamling og møder	8.000	6.049
Kontorartikler, porto og fotokopier	1.000	830
Bankgebyrer m.v.	3.000	1.235
Gaver	500	0
Øvrige	1.000	962
	118.400	<u>118.786</u>
<u>Omkostninger i alt</u>	<u>609.800</u>	<u>677.593</u>
<u>Årets regnskabsmæssige resultat</u>	363.900	267.696
Afdrag på gæld til Qvortrup Administration A/S	- 118.000	0
Ordinære afdrag på prioritetsgæld	- 235.000	- 187.781
<u>Kontant resultat</u>	<u>10.900</u>	<u>49.800</u>