



A/B Vingården

Bremerholm 26 & 28, Dybengade 16, Nikolajgade 15, 17 & 19 samt Vingårdsstræde 17, 19 & 21
1069 København K
CVR.nr. 20 07 63 72

Årsrapport for perioden 1. oktober 2012 - 30. september 2013

(16. regnskabsår)

=====

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

	<u>Side</u>
Bestyrelsens påtegning	2
Revisionspåtegning	3
Anvendte regnskabsprincipper	4 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Noter	10 - 15
Beboeroversigt	16 - 17

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2012/2013 for A/B Vingården.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Foreningens bestyrelse bekræfter samtidig, at alle indtægter og udgifter samt alle aktiver og passiver er medtaget i årsrapporten, og at der ikke findes andre kautions-, gælds- og garantiforpligtelser end de i årsrapporten anførte.

København, den 18. december 2013

Administration:



I bestyrelsen:



Annemarie Joul



Henning Hansen (formand)



Stina Schröter



Stina Valentin



Per Jacobsen

Godkendt på den ordinære generalforsamling den 20. januar 2014.

Som dirigent:



Til andelshaverne i A/B Vingården.

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Vingården for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

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 og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale regnskabsstandarder 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 handlinger 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.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen.

Andelsboligforeningen Vingården har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 medtaget det godkendte resultatbudget for 2012/2013. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 18. december 2013.

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer

Søren Tholle

Statsaut. revisor

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt i overensstemmelse med 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 bofællesskaber (andelsboligloven)§6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSE

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Det i resultatopgørelsen anførte, uredigerede budgettal 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

Foreningens boligafgift/lejeindtægt er periodiseret til regnskabsårets 12 måneder og indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, f.eks. vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er medregnet i ejendomsudgifterne og indregnet under øvrig gæld.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld. Desuden indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale.(renteswap)

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 betale prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivning, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.)

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

Tekniske anlæg og maskiner m.v.: 5-10 år.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavende modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter.

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgæld, der opgøres som det oprindelige modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappet til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappet føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappet indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappet indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat.

Bestyrelsen har til hensigt, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. 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 fremførelse.

ØVRIGE NOTER

Andelskroneværdi

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5 stk. 2 pkt. c.(offentlig vurdering).

Note	2012/2013 Ej revideret budget	2012/2013 Regnskab	2011/2012 Regnskab
<u>Indtægter</u>			
	2.808.136	2.808.136	2.808.136
1 Boligafgift	951.983	967.745	1.192.139
Lejeindtægter	-	42.497	38.885
Vaskeriindtægter	-	8.803	8.350
Andre indtægter	<u>3.760.119</u>	<u>3.827.181</u>	<u>4.047.510</u>
<u>Omkostninger</u>			
<u>Ejendomsudgifter:</u>			
2 Udvendig vedligeholdelse	610.000	2.147.461	562.816
El	50.000	45.194	47.352
3 Forsikringer og abonnemeter	100.000	102.442	94.589
Vand	240.000	216.771	225.554
Forbrugsafgifter tomgang	-	21.940	1.950
Renovation	115.000	115.635	106.560
Ejendomsskatter	230.000	233.372	219.447
Renholdelse fortove inkl. snerydning	115.000	114.139	90.486
Anden renholdelse	220.000	205.754	203.340
Ejendomsudgifter i alt	<u>1.680.000</u>	<u>3.202.708</u>	<u>1.552.094</u>
<u>Administrationsudgifter:</u>			
Administration	129.828	129.828	126.048
Revision	30.500	28.750	27.500
Anden revisorassistance	-	-	2.500
Advokat- og rådgiverhonorar	15.000	8.750	16.250
Varmeregnskab	32.500	32.863	31.888
4 Foreningsudgifter	15.000	17.241	11.550
Porto, gebyrer	25.000	14.694	20.623
Tab på tilgodehavender	-	6.772	-
Afskrivninger	22.064	16.325	22.064
Administrationsudgifter i alt	<u>269.892</u>	<u>255.223</u>	<u>258.423</u>
Resultat før finansielle poster	1.810.227	369.250	2.236.993
Finansielle indtægter	5.000	3.201	6.704
5 Finansielle omkostninger	<u>-1.804.455</u>	<u>-1.783.481</u>	<u>-1.775.713</u>
Resultat før skat	10.772	-1.411.030	467.984
Beregnet foreningsskat	-	-	-
Årets resultat	<u>10.772</u>	<u>-1.411.030</u>	<u>467.984</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserveret til vedligeholdelse ejendom	-	-	7.112.290
Afdrag på prioritetsgæld	215.740	215.741	206.389
Overført restandel af årets resultat	<u>-204.968</u>	<u>-1.626.771</u>	<u>-6.850.695</u>
Disponeret i alt	<u>10.772</u>	<u>-1.411.030</u>	<u>467.984</u>

Note	2012/2013	2011/2012
AKTIVER		
6 Ejendommen matr.nr. 140, Øster Kvarter Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2012 kr. 119.000.000	38.309.276	38.309.276
7 Tekniske anlæg og maskiner	52.211	68.536
Anlægsaktiver i alt	38.361.487	38.377.812
Restancer	6.032	11.958
8 Tilgodehavender	30.471	106.707
9 Forudbetalte udgifter	108.222	100.534
Tilgodehavender i alt	144.725	219.199
10 Likvide beholdninger	1.731.825	2.302.492
Omsætningsaktiver i alt	1.876.550	2.521.691
AKTIVER I ALT	40.238.037	40.899.503

<u>Note</u>	<u>2012/2013</u>	<u>2011/2012</u>
PASSIVER		
11 Andelskapital	770.321	770.321
11 Overført resultat	-12.938.896	-14.623.828
	<u>-12.168.575</u>	<u>-13.853.507</u>
Andre reserver		
11 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	7.587.700	7.587.700
	<u>-4.580.875</u>	<u>-6.265.807</u>
Egenkapital		
12 Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	43.139.472	46.451.175
Kontraktmæssig forudbetalt husleje og deposita	402.800	420.082
Varmeregnskab 2012/2013:		
Indbetalt a'conto	739.642	
Køb af fjernvarmeudgifter m.m.	<u>-690.972</u>	100.721
Antenneregnskab 2012/2013:		
Saldo pr. 1/10 2012	1.681	
Driftsført under andre indtægter	<u>-1.681</u>	1.681
Forudbetalt boligafgift og leje	9.903	7.759
13 Diverse kreditorer	929.188	183.312
Nykredit 81172170897	<u>288.879</u>	<u>580</u>
Gældsforpligtelser	<u>44.818.912</u>	<u>47.165.310</u>
PASSIVER I ALT	<u>40.238.037</u>	<u>40.899.503</u>

14 Andre noter

15 Beregning af andelsværdi

	2012/2013	2011/2012
Note 1 - Lejeindtægter		
Lejeindtægt, beboelse	96.692	95.258
-heraf hensat, BRL § 18b, Grundejernes Investeringsfond	-12.877	-12.665
Lejeindtægt, erhverv	883.930	1.109.546
	<u>967.745</u>	<u>1.192.139</u>
Note 2 - Udvendig vedligeholdelse		
VVS	50.234	63.624
Kloak	3.291	126.633
Kloakreoveringsprojekt	1.525.932	-
Varmeanlæg	72.654	8.399
Vaskeri	9.021	9.342
Tag og tagrender	-	43.750
Snedker og tømrer	92.937	31.080
Murer	60.985	7.999
Elektriker og el-pærer	57.120	33.221
Glarmester	-	6.156
Låse, skilte m.v.	1.572	7.766
Have-/gårdanlæg	111.345	11.462
Skadedyr	-	6.311
Teknisk bistand	175.247	219.283
Diverse, herunder leje affugter	-	455
	<u>2.160.338</u>	<u>575.481</u>
-modregning i BRL § 18b hensættelse	-12.877	-12.665
	<u>2.147.461</u>	<u>562.816</u>
Note 3 - Forsikringer og abonnementer		
Forsikringer	67.815	63.846
Abonnement graffitijernelse	32.127	30.743
BYFO	2.500	-
	<u>102.442</u>	<u>94.589</u>
Note 4 - Foreningsudgifter		
Bestyrelsesmøder mm.	541	563
Generalforsamling m.v.	10.301	10.000
Kontingent ABF	11.072	10.959
Telefon og internet	3.500	1.300
Kontorartikler	3.184	1.410
Diverse	994	710
	<u>29.592</u>	<u>24.942</u>
Erhvervsandel varmeregnskab	-12.351	-13.392
	<u>17.241</u>	<u>11.550</u>

	2012/2013	2011/2012
Note 5 - Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter, bidrag samt ciborrenter	1.783.329	1.775.105
Renter, bank	152	608
	<u>1.783.481</u>	<u>1.775.713</u>
Note 6 - Ejendommen matr.nr. 140, Øster Kvarter		
Anskaffelsessum pr. 1. oktober 2012	38.309.276	38.309.276
Tilgang i regnskabsåret	-	-
Anskaffelsessum pr. 30. september 2013	<u>38.309.276</u>	<u>38.309.276</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris inklusiv forbedringer. Den offentlige vurdering udgør pr. 1. oktober 2012 kr. 119.000.000.		
Note 7 - Tekniske anlæg og maskiner		
Anskaffelsessum pr. 1. oktober 2012	295.460	295.460
Tilgang	-	-
Afgang	-	-
Anskaffelsessum pr. 30. september 2013	<u>295.460</u>	<u>295.460</u>
Afskrivninger pr. 1. oktober 2012	226.924	204.860
Årets afskrivninger	16.325	22.064
Afskrivninger pr. 30. september 2013	<u>243.249</u>	<u>226.924</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2013	<u>52.211</u>	<u>68.536</u>
Note 8 - Tilgodehavender		
Årsopgørelse, varme	4.546	95.816
Årsopgørelse, el	13.577	7.441
Årsopgørelse, vand	12.348	-
Igangværende forsikringssager	-	3.450
	<u>30.471</u>	<u>106.707</u>
Note 9 - Forudbetalte udgifter		
Ejendomsskatter	59.313	55.433
Renovation	31.055	27.631
Fortovsrenholdelse	17.854	17.470
	<u>108.222</u>	<u>100.534</u>

	<u>2012/2013</u>	<u>2011/2012</u>
Note 10 - Likvide beholdninger		
Indestående Nordea 90222545229	1.727.654	2.302.204
Kontant kassebeholdning	4.171	288
	<u>1.731.825</u>	<u>2.302.492</u>
Note 11 - Andelskapital		
Andelskapital pr. 1. oktober 2012	770.321	770.321
Tilgang 2012/2013	-	-
Saldo pr. 30. september 2013	<u>770.321</u>	<u>770.321</u>
Note 11 - Overført resultat		
Overførsel fra tidligere år	-14.623.828	-5.749.474
Betalte prioritetsafdrag	215.741	206.389
Regulering af renteswap til aktuel markedsværdi	3.095.962	-2.230.048
Overførsel af årets resultat	-1.626.771	-6.850.695
	<u>-12.938.896</u>	<u>-14.623.828</u>
Egenkapital i alt	<u>-12.168.575</u>	<u>-13.853.507</u>
Note 11 - Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo pr. 1. oktober 2012	7.587.700	475.410
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse m.v.	-	7.112.290
	<u>7.587.700</u>	<u>7.587.700</u>
Opløsning af hensættelse	-	-
Saldo pr. 30. september 2013	<u>7.587.700</u>	<u>7.587.700</u>

Note 12 - Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

	Rest- løbetid	Afdrag	Renter	Restgæld pr. 30/09 2013	Kursværdi pr. 30/09 2013
Nykredit, kontantlån, konvertibelt. Pålyd. rente 5%, eff. rente 5,5240%. Opr. tkr. 880.	24 år	15.803	48.843	794.194	734.565
Nykredit, obligationslån, inkonvertibelt. Variabel rente 0,3549% pr. 30.09.13, reguleres hvert kvartal. Opr. tkr. 24.881.	26 år	-	229.111	24.881.000	24.881.000
Nykredit, kontantlån, konvertibelt. Pålyd. rente 4%, eff. rente 4,3724%. Opr. tkr. 9.000.	22 1/4 år	199.938	382.838	7.651.825	7.925.231
Rentesikringaftale. Aftale om renteombytning til fast rente 4,78%. Sikrer Nykredit lån. Opr. tkr. 24.881.	26 år	-	1.122.537	9.812.453	9.812.453
		<u>215.741</u>	<u>1.783.329</u>	<u>43.139.472</u>	<u>43.353.249</u>

Note 13 - Diverse kreditorer

	2012/2013	2011/2012
Vedligeholdelse	19.881	46.625
Renholdelse	14.325	14.150
Vand	-	7.640
Honorarer	8.047	7.500
Revision	28.750	27.500
Mellemværende igangværende overdragelser	851.087	71.231
Mellemværende administrator	7.098	8.666
	<u>929.188</u>	<u>183.312</u>

Note 14 - Andre noterEventualforpligtelser

I henhold til § 5 i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber har foreningen indgået garantiforpligtelser.

Tinglyste ejerpantebreve tkr. 4.785 i foreningens ejendom er stillet til sikkerhed for lån i Nordea.

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.

Andelsboligforeningens bestyrelse forventer ikke at lade det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer overgå til andelslejlighed. Eventuel ejendomsavancebeskatning er derfor ikke medregnet i årsregnskabet.

Hvis andelsboligforeningen imod forventningerne ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed, påhviler der andelsboligforeningen en skatteforpligtelse, som vil reducere egenkapitalen og andelskronen.

Note 15 - Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til ABL § 5, stk. 2, litra c, (offentlig vurdering), samt vedtægternes § 15:

Kontantværdi pr. 1. oktober 2012 (offentlig vurdering)		<u>119.000.000</u>
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		-12.168.575
Kontant handelsværdi pr. 1. oktober 2012	119.000.000	
Bogført værdi ifølge balance pr. 30. september 2013		
Ejendommens anskaffelsessum	<u>-38.361.487</u>	<u>80.638.513</u>
		68.469.938
Prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld ifølge balance pr. 30. september 2013	43.139.472	
Kursværdi pr. 30. september 2013	<u>-43.353.249</u>	<u>-213.777</u>
		<u>68.256.161</u>
Samlet fordelingstal		<u>770.321</u>

Andelsværdi inkl. indskud og efter hensættelse opgjort efter §5, stk. 2, pkt. c udgør herefter:

Pr. fordelingstal: $68.256.161 : 770.321 = \text{kr. } 88,6074.$

Den maksimale andelsværdi inkl. indskud opgjort efter §5, stk. 2, pkt. c udgør kr. 88,6074.

Pr. 14. januar 2013 var andelskroneværdien jfr. ordinær generalforsamling kr. 86,22. Bestyrelsen indstiller, at m²-prisen med virkning fra generalforsamlingsdato den 20. januar 2014, fastsættes til kr. 88,607.

Foranstående oplysning om andelens værdi er udarbejdet på grundlag af administrators oplysninger.

I henhold til vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingsdatoen og frem til den efterfølgende ordinære generalforsamling.

Værdien skal dog nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny kontantvurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Ligeledes skal værdien reguleres såfremt kursværdien på prioritetsgælden ændres i et omfang, der medfører, at salgsværdien overstiger maksimalbestemmelserne i lovgivningen.

Det bemærkes at ovennævnte opgørelse af andelens værdi er opgjort uden fradrag af avanceskat, som efter p.t. gældende praksis, vil blive udløst ved salg af foreningens sidste lejemaal, jfr. omtalen under eventualforpligtelser, note 14 i årsrapporten.

Andelens værdi jfr. Andelsboliglovens § 5, stk 2, pkt. c (offentlig vurdering), efter hensættelser til fremtidig renovering m.v. (andelskroneværdi kr. 88,61).

Nr.	Adresse	Areal i m ²	Fordelingstal	2012/2013	(ordinær GF)
				Andelsværdi	14. januar 2013 Andelsværdi
1	Bremerholm 26 st. th.	58,00	10.402,42	921.727,23	896.896,65
2	Bremerholm 26 st. tv.	66,00	11.837,28	1.048.865,87	1.020.610,28
3	Bremerholm 26 1. th.	73,00	13.092,72	1.160.106,64	1.128.854,32
4	Bremerholm 26 1. tv.	81,00	14.527,58	1.287.245,28	1.252.567,95
5	Bremerholm 26 2. th.	73,00	13.092,72	1.160.106,64	1.128.854,32
6	Bremerholm 26 2. tv.	81,00	14.527,58	1.287.245,28	1.252.567,95
7	Bremerholm 26 3. th.	73,00	13.092,72	1.160.106,64	1.128.854,32
8	Bremerholm 26 3. tv.	81,00	14.527,58	1.287.245,28	1.252.567,95
9	Bremerholm 26 4. th.	49,00	8.788,27	778.702,24	757.724,64
10	Bremerholm 26 4. tv.	66,00	11.837,28	1.048.865,87	1.020.610,28
13	Bremerholm 28 st. mf.	86,00	15.424,37	1.366.707,15	1.329.889,18
14	Bremerholm 28 1. Th.	87,00	15.603,70	1.382.597,05	1.345.351,01
15	Bremerholm 28 1. tv.	105,00	18.832,08	1.668.654,11	1.623.701,94
16	Bremerholm 28 2. th.	87,00	15.603,70	1.382.597,05	1.345.351,01
17	Bremerholm 28 2. tv.	105,00	18.832,08	1.668.654,11	1.623.701,94
18	Bremerholm 28 3. th.	87,00	15.603,70	1.382.597,05	1.345.351,01
19	Bremerholm 28 3. tv.	105,00	18.832,08	1.668.654,11	1.623.701,94
20	Bremerholm 28 4.	87,00	15.603,70	1.382.597,05	1.345.351,01
21	Dybensgade 16 st. th.	48,00	8.608,94	762.812,35	742.262,81
22	Dybensgade 16 st. tv.	48,00	8.608,94	762.812,35	742.262,81
23	Dybensgade 16 1. th.	48,00	8.608,94	762.812,35	742.262,81
24	Dybensgade 16 1. tv.	48,00	8.608,94	762.812,35	742.262,81
25	Dybensgade 16 2. th.	48,00	8.608,94	762.812,35	742.262,81
27	Dybensgade 16 3. th.	48,00	8.608,94	762.812,35	742.262,81
28	Dybensgade 16 3. tv.	48,00	8.608,94	762.812,35	742.262,81
29	Dybensgade 16 4. th.	44,00	7.891,49	699.241,25	680.404,27
30	Dybensgade 16 4. tv.	44,00	7.891,49	699.241,25	680.404,27
33	Nikolajgade 19 1.	90,00	16.141,78	1.430.274,70	1.391.744,27
34	Nikolajgade 19 2.	90,00	16.141,78	1.430.274,70	1.391.744,27
35	Nikolajgade 19 3.	90,00	16.141,78	1.430.274,70	1.391.744,27
36	Nikolajgade 17 st. th.	67,00	12.016,61	1.064.755,76	1.036.072,11
37	Nikolajgade 17 st. tv.	60,00	10.761,17	953.514,99	927.828,08
38	Nikolajgade 17 1. th.	60,00	10.761,17	953.514,99	927.828,08
39	Nikolajgade 17 1. tv.	72,00	12.913,44	1.144.221,18	1.113.396,80
Transport:		2.403,00	430.984,85	38.188.274,60	37.159.513,77

Nr.	Adresse	Areal i m ²	Fordelingstal	2012/2013	(ordinær GF)
				Andelsværdi	14. januar 2013 Andelsværdi
Transport:		2.403,00	430.984,85	38.188.274,60	37.159.513,77
40	Nikolajgade 17 2. th.	60,00	10.761,17	953.514,99	927.828,08
42	Nikolajgade 17 3. th.	60,00	10.761,17	953.514,99	927.828,08
43	Nikolajgade 17 3. tv.	72,00	12.913,44	1.144.221,18	1.113.396,80
44	Nikolajgade 17 4. th.	52,00	9.326,30	826.375,46	804.113,59
48	Vingårdstræde 21 2. th.	103,00	18.473,33	1.636.866,35	1.592.770,51
49	Vingårdstræde 21 2. tv.	104,00	18.652,70	1.652.759,79	1.608.235,79
50	Vingårdstræde 21 3. th.	84,00	15.065,66	1.334.922,94	1.298.961,21
51	Vingårdstræde 21 3. tv.	151,00	27.082,32	2.399.683,13	2.335.037,63
52	Nikolajgade 15 2.	93,00	16.679,86	1.477.952,36	1.438.137,53
55	Vingårdstræde 19 st. th.	78,00	13.989,55	1.239.572,06	1.206.179,00
56	Vingårdstræde 19 st. tv.	78,00	13.989,55	1.239.572,06	1.206.179,00
57	Vingårdstræde 19 1. th.	86,00	15.424,37	1.366.707,15	1.329.889,18
58	Vingårdstræde 19 1. tv.	78,00	13.989,55	1.239.572,06	1.206.179,00
59	Vingårdstræde 19 2. th.	86,00	15.424,37	1.366.707,15	1.329.889,18
60	Vingårdstræde 19 2. tv.	78,00	13.989,55	1.239.572,06	1.206.179,00
61	Vingårdstræde 19 3. th.	68,00	12.195,98	1.080.649,20	1.051.537,40
62	Vingårdstræde 19 3. tv.	65,00	11.657,95	1.032.975,98	1.005.148,45
65	Vingårdstræde 17 1. th.	48,00	8.608,94	762.812,35	742.262,81
66	Vingårdstræde 17 1. tv.	82,00	14.706,91	1.303.135,17	1.268.029,78
67	Vingårdstræde 17 2. th.	48,00	8.608,94	762.812,35	742.262,81
68	Vingårdstræde 17 2. tv.	82,00	14.706,91	1.303.135,17	1.268.029,78
69	Vingårdstræde 17 3. th.	48,00	8.608,94	762.812,35	742.262,81
70	Vingårdstræde 17 3. tv.	82,00	14.706,91	1.303.135,17	1.268.029,78
71	Vingårdstræde 17 4.	106,00	19.011,41	1.684.544,01	1.639.163,77
I alt:		4.295,00	770.320,63	68.255.800,06	66.417.044,72

