Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33 96 35 56
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C
Telefon: 36 10 20 30
Telefax: 36 10 20 40
www.deloitte.dk

Andelsboligforeningen Ingolf

CVR-nr. 18 49 73 44

Årsrapport 2012

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2012	7
Balance pr. 31.12.2012	8
Noter	10
Note, nøgletal	17
Note, værdiansættelse af andele	19

Foreningsoplysninger

Forening

Andelsboligforeningen Ingolf
Bergthorasgade 14
2300 København S
CVR-nr. 18 49 73 44

Bestyrelse

Andreas Jørgensen, formand
Mathias Høegsberg
Lisbeth Madsen
Zeynel Palamutcu
Karina W. Antvorskov
Thomas Roed-Thorsen
Gitte Petersen

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V
Telefon 33 33 82 82

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 18.04.2013

Dirigent

_____

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2012 for Andelsboligforeningen Ingolf.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet givet et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31.12.2012, samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2012.

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 19.03.2013

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S

Bestyrelse

Andreas Jørgensen
formand

Mathias Høegsberg	Lisbeth Madsen	Zeynel Palamutcu
Karina W. Antvorskov	Thomas Roed-Thorsen	Gitte Petersen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Ingolf

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ingolf for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance samt noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01. - 31.12.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

De i årsregnskabet anførte budgettal har ikke været underlagt revision.

København, den 19.03.2013

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Annemarie Angel
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de fravigelser og tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber 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 boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

I årsregnskabet optages ejendommen til dagsværdi, hvilket er ændret i forhold til sidste år, hvor ejendommen var optaget til den offentlige ejendomsvurdering.

Årsregnskabet er, bortset herfra, aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er klassificeret efter foreningens art og aktiviteternes omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentationen.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Indtægter fra vaskeriindtægter, fremleje-/ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Vedligeholdelse er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen ved lige, uden at den derved bringes i bedre stand end ved erhvervelsen. Omkostninger herudover tillægges ejendommens anskaffelsessum som forbedringer.

Anvendt regnskabspraksis

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, låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld og 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 et beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesarbejder på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger mv., indeksregulering vedrørende indekslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Ejendommen optages til dagsværdi ifølge valuarvurderingen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

Vaskeri	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. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indeståendet føres som en særskilt post på foreningens egenkapital.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital
Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"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 vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld
Prioritetsgælden værdiansættes til lånets kursværdi.

Øvrige gældsposter
Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgletal
De i note 23 nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne med foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 24. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsbolig-loven samt vedtægter.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2012

	Note	Realiseret 2012 kr.	Ikke revideret budget 2012 kr.	Realiseret 2011 kr.
Boligafgift, medlemmer	1	11.260.341	11.257.000	11.118.824
Lejeindtægter	2	527.074	530.000	583.390
Byfornyelse, tilskud	3	182.530	182.000	225.034
Øvrige indtægter	4	228.857	20.000	334.950
Indtægter		**12.198.802**	**11.989.000**	**12.262.198**
Skatter og forbrugsafgifter	5	-1.261.295	-1.248.000	-1.225.573
Forsikringer	6	-269.021	-245.000	-263.442
Renholdelse	7	-1.041.484	-1.100.000	-1.412.957
Honorarer	8	-930.396	-891.000	-791.342
Administrationsomkostninger mv.	9	-339.467	-235.000	-290.640
Reparation og vedligeholdelse	10	-1.716.140	-9.401.000	-1.105.114
Indvendig vedligeholdelse for lejere		-38.213	0	-47.973
Omkostninger		**-5.596.016**	**-13.120.000**	**-5.137.041**
Resultat før finansielle poster		**6.602.786**	**-1.131.000**	**7.125.157**
Finansielle indtægter	11	145.991	150.000	291.330
Finansielle omkostninger	12	-2.626.429	-2.700.000	-2.658.590
Resultat før skat		**4.122.348**	**-3.681.000**	**4.757.897**
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		**4.122.348**	**-3.681.000**	**4.757.897**
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		**-32.000.000**	**0**	**0**
Overført til "Overført resultat mv.":				
Afdrag på prioritetsgæld		931.409	0	895.393
Overført restandel af årets resultat		35.190.939	-3.681.000	3.862.504
		36.122.348	**-3.681.000**	**4.757.897**
Disponeret		**4.122.348**	**-3.681.000**	**4.757.897**

Balance pr. 31.12.2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Ejendommen matr. nr. 0262	13	300.000.000	237.000.000
Igangværende byggesag		23.684.553	1.168.150
Anlægsaktiver		**323.684.553**	**238.168.150**
Antenneregnskab, Parknet	14	206.056	309.973
Tilgodehavende boligafgift mv.		0	258.438
Tilgodehavende vedr. vurdering af andele til salg		11.250	18.000
Forsikringssager		993.554	966.204
Andre tilgodehavender	15	172.967	1.081.801
Forudbetalte omkostninger		12.589	40.458
Tilgodehavender		**1.396.416**	**2.674.874**
Likvide beholdninger	16	**24.386.256**	**39.072.189**
Omsætningsaktiver		**25.782.672**	**41.747.063**
Aktiver		**349.467.225**	**279.915.213**

Balance pr. 31.12.2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Andelsindskud		8.326.600	8.301.800
Overført resultat mv.		49.167.246	12.465.393
Kursreguleringsfond		-3.059.231	-3.199.773
Reservere for opskrivning af foreningens ejendom		231.520.130	168.452.170
Egenkapital før andre reserver		**285.954.745**	**186.019.590**
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		1.000.000	33.000.000
Andre reserver		**1.000.000**	**33.000.000**
Egenkapital	17	**286.954.745**	**219.019.590**
Prioritetsgæld	18	56.232.429	57.304.380
Vaskeri	19	256.808	145.865
Fast forudbetalt leje		2.060	2.060
Varmeregnskab, tidligere år		373.265	148.770
Varmeregnskab, igangværende		122.348	339.596
Vandregnskab, tidligere år		28.106	394.214
Vandregnskab, igangværende		146.373	40.317
Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse	20	339.420	387.156
Skyldige omkostninger	21	3.663.862	724.537
Forudbetalte handler		1.261.036	1.335.835
Deposita		86.773	72.893
Gældsforpligtelser		**62.512.480**	**60.895.623**
Passiver		**349.467.225**	**279.915.213**
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	22		
Nøgletal	23		
Beregning af andelsværdi	24		

Noter

	Realiseret 2012 kr.	Ikke revideret budget 2012 kr.	Realiseret 2011 kr.
1. Boligafgift, medlemmer			
Boligafgift, beboelse	11.260.341		11.118.824
	11.260.341	**11.257.000**	**11.118.824**
2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelse	177.897		181.246
Indvendig vedligeholdelse	38.213		47.724
Udvendig vedligeholdelse §18	64.805		87.974
Udvendig vedligeholdelse §18B	59.820		81.024
	340.735		**397.968**
Lejeindtægter, erhverv	186.339		185.422
	527.074	**530.000**	**583.390**

3. Byfornyelse, tilskud

Tilskud i henhold til bestemmelserne om privat byfornyelse nedtrappes over en årrække og bortfalder helt i år 2017.

4. Øvrige indtægter			
Salg af nøgler og vaskebrikker	8.909		6.157
Leje Golfen	18.400		19.251
Salg af forbedringer	201.548		309.542
	228.857	**20.000**	**334.950**
5. Skatter og forbrugsafgifter			
Grundskyld	665.074		637.653
Renovation mv.	493.339		492.714
El	76.030		71.051
Vand	23.945		21.248
Rottebekæmpelse	2.907		2.907
	1.261.295	**1.248.000**	**1.225.573**

6. Forsikringer

Der er tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

Noter

	Realiseret 2012 kr.	Ikke revideret budget 2012 kr.	Realiseret 2011 kr.
7. Renholdelse			
Vicevært, løn	0		303.041
Viceværtservice	691.681		807.640
ATP	136		4.268
Trappevask	273.625		250.206
Snerydning	16.793		5.751
Vinduespolering	36.864		35.369
Container	1.406		4.915
Skadedyrsbekæmpelse	19.938		1.225
Diverse småanskaffelser	1.041		542
	1.041.484	**1.100.000**	**1.412.957**
8. Honorarer			
Administration, ordinært	397.138		390.113
Administration, ekstraordinært	26.056		25.519
Administration, ventelistegebyr	91.106		87.688
Ejendomsinspektør	225.015		106.088
Revisor	52.575		41.000
Advokat	4.846		15.000
Varmeregnskab	91.659		88.051
Valuarvurdering	23.863		27.883
Andre honorarer	18.138		10.000
	930.396	**891.000**	**791.342**
9. Administrationsomkostninger mv.			
Bestyrelsens rådighedsbeløb	44.115		50.124
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse, bestyrelse	30.850		34.000
Ejd. andel forbrugsregnskaber	21.678		12.818
Gevinst/tab på forbrugsregnskaber	-11.502		5.266
Gebyrer	18.816		19.203
Porto/kopier	32.744		9.808
Kontorhold	19.618		13.234
Telefon- og internet	9.442		12.371
Generalforsamlinger	56.967		32.790
Mødeudgifter	12.266		14.362
Beboerfester	4.615		61.759
Tab på debitorer	98.946		23.952
Diverse administrationsomkostninger	912		953
	339.467	**235.000**	**290.640**

Noter

	Realiseret 2012 kr.	Ikke revideret budget 2012 kr.	Realiseret 2011 kr.
10. Reparation og vedligeholdelse			
Facader	3.943		8.775
Tag	0		174.001
Kælder og loftrum	10.400		18.110
Altaner	22.500		0
Etageadskillelser	0		11.688
Vinduer og døre	24.602		45.391
Kloakarbejde incl. Rensning	34.881		88.743
Vand- og gasarbejde	29.876		31.128
Reparation af afløb og faldstammer	4.664		4.707
Reparation af varmeanlæg	113.194		149.225
El-installationer	29.399		67.594
Dørtelefon	14.643		24.775
Fællesarealer, indendørs	50.546		48.184
Fællesarealer, udendørs	20.423		22.295
Golfen, beboerhotel	0		2.850
Grønne arealer	0		3.052
Småanskaffelser	3.723		6.911
Låse og nøgler	31.507		73.141
Teknisk bistand	12.000		23.795
Anden vedligeholdelse i lejemål	27.016		39.347
Installation af varmemålere	3.125		185.738
Skybrud, ikke forsikringsdækket	844.257		0
	1.280.699		**1.029.450**
Større vedligeholdelsesarbejder:			
Vandskader efter altankarnapper	142.720		0
Maling af hovedtrappe	0		71.414
Isolering kælder	200		0
Nye ventilationsanlæg	0		4.250
Omlægning af TDC-kabler til kælder	292.521		0
	1.716.140	**9.401.000**	**1.105.114**
11. Finansielle indtægter			
Renter, pengeinstitutter	145.666		256.098
Øvrige renteindtægter	325		35.232
	145.991	**150.000**	**291.330**

Noter

	2012 kr.	2011 kr.
12. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter/-bidrag	2.626.429	2.656.869
Mora/strafrenter	0	1.721
	2.626.429	**2.658.590**
13. Ejendommen matr. nr. 0262		
Kostpris 01.01.	68.072.103	68.072.103
Kostpris 31.12	**68.072.103**	**68.072.103**
Opskrivninger 01.01.	168.452.170	214.384.210
Årets opskrivning	63.067.960	0
Tilbageført opskrivning	0	-45.932.040
Opskrivninger 31.12	**231.520.130**	**168.452.170**
Dagsværdi ultimo ekskl. særlige installationer	**299.592.233**	**236.524.273**
Særlige installationer:		
Vaskerianlæg:		
Saldo 01.01.	475.727	543.687
Afskrivning	-67.960	-67.960
Saldo 31.12	**407.767**	**475.727**
Bogført værdi 31.12.2012	**300.000.000**	**237.000.000**
Offentlig almindelig vurdering 01.10.2012	**171.000.000**	**237.000.000**
14. Antenneregnskab, Parknet		
Saldo 01.01.	309.973	344.475
Indbetalt a conto, beboere	-103.917	-34.502
	206.056	**309.973**

Noter

	2012 kr.	2011 kr.
15. Andre tilgodehavender		
Salg af lejebolig 2011	0	1.081.801
Dong	2.337	0
Brunata	93.610	0
Røsva	40.732	0
B&O Byggeindustri ApS	36.213	0
Dansk bredbånd	75	0
	172.967	**1.081.801**
16. Likvide beholdninger		
Danske Bank, driftskonto	1.142.340	5.944.215
Danske Bank, gårdmand	40	40
Danske Bank, kasserer	22.342	24.115
Nykredit, erhvervskonto	121.591	33.090.521
Arbejdernes Landsbank, formueflex	23.089.873	0
Kassebeholdning	0	1.965
Mellemregning med administrator	10.070	11.333
	24.386.256	**39.072.189**
17. Egenkapital		
Andelsindskud		
Saldo 01.01.	8.301.800	8.140.800
Årets tilgang, lejlighedsnr. 207	24.800	161.000
	8.326.600	**8.301.800**
Overført resultat mv.		
Saldo 01.01.	12.465.393	4.418.258
Solgte andele, merværdi	550.916	3.436.512
Solgte andele, indvendig vedligeholdelse	58.769	181.380
Solgte andele, omkostninger ved salg	-30.180	-328.654
Årets afdrag prioritetsgæld	931.409	895.393
Restandel af årets resultat	35.190.939	3.862.504
	49.167.246	**12.465.393**
Kursreguleringsfond		
Saldo 01.01.	-3.199.773	-387.960
Årets kursregulering	140.542	-2.811.813
	-3.059.231	**-3.199.773**

Noter

17. Egenkapital, fortsat

	2012 kr.	2011 kr.
Reserveret for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo 01.01.	168.452.170	214.384.210
Årets opskrivning	63.067.960	0
Årets nedskrivning	0	-45.932.040
	231.520.130	**168.452.170**
Egenkapital før andre reserver	**285.954.745**	**186.019.590**
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo 01.01.	33.000.000	33.000.000
Anvendt i regnskabsåret	-32.000.000	0
	1.000.000	**33.000.000**
Egenkapital i alt	**286.954.745**	**219.019.590**

18. Prioritetsgæld

		Hovedstol kr.	Afdrag kr.	Restgæld kr.	Kursværdi kr.
Realkredit Danmark - 2041	a)	55.000.000	931.409	53.173.198	56.232.429
			931.409	**53.173.198**	**56.232.429**

	2012 kr.	2011 kr.
Opdeling af lån		
Langfristet del	52.199.205	53.173.198
Kortfristet del (næste års afdrag)	973.993	931.409
	53.173.198	**54.104.607**

a) Kontantlån, konvertibelt. Pålydende rente 4 pct. p.a. Effektiv rentesats 4,4956. Restløbetid 28 år.

Noter

	2012 kr.	2011 kr.
19. Vaskeri		
Saldo 01.01.	145.865	37.257
Vaskeriindtægt	381.865	362.589
	527.730	**399.846**
Omkostninger		
Vaskemidler	-87.046	-50.139
Elforbrug	-102.654	-130.731
Vandforbrug	-52.803	-50.000
Service og reparationer	-28.419	-23.111
	-270.922	**-253.981**
	256.808	**145.865**
20. Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse		
Saldo 01.01.	387.156	570.237
Indbetalt a conto, beboere	138.348	100.135
Afholdte omkostninger	-127.315	-101.836
Frigivelse ved salg af andele	-58.769	-181.380
	339.420	**387.156**
21. Skyldige omkostninger		
Revisor, afsat	25.250	43.000
Kreditorer	3.638.612	653.219
A-skat, AM-bidrag og ATP	0	28.318
	3.663.862	**724.537**

22. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Foreningen har stillet garanti for ét medlems indskudslån for oprindelig 5.611 kr.

Ifølge vedtægternes §5 stk. 1 og 2 hæfter andelshaverne kun med deres indskud, med mindre kreditor har taget forbehold herom.
Andelshaverne hæfter ikke solidarisk for prioritetsgælden.

Selskabsskat
I henhold til nuværende domspraksis foretages der ingen successiv beskatning af andelsboligforeningens fortjeneste ved konvertering af bolig- eller erhvervslejemål til andelsboliger. I stedet udløses en avancebeskatning én gang i forbindelse med overgangen af det sidste bolig- eller erhvervslejemål til andelsbolig. Beskatningen omfatter samtlige lejemål, der har været udlejet som bolig- eller erhvervslejemål efter 19. maj 1994. En eventuel udskudt skat vedrørende ovenstående er ikke opgjort og således ikke indarbejdet i nærværende årsregnskab.

Pr. statusdagen har foreningen 16 usolgte lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Note, nøgletal

23. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. Andelsboligforeningen Ingolf anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Boligtype	**Antal**	**Areal pr. kvm.**
Andelsboliger	262	20.826
Boliglejemål	12	853
Erhvervslejemål	3	214
Fælleslokale	1	31
	278	**21.924**

Beregnede nøgletal for foreningen

	Kr. pr. kvm. pr. andel	**Kr. pr. kvm. total**
Offentlig ejendomsvurdering	7.800	171.000.000
Valuarvurdering	13.684	300.000.000
Anskaffelsessum (kostpris)	3.105	68.072.103
Omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser	890	19.502.621
Foreslået andelsværdi	28	613.872

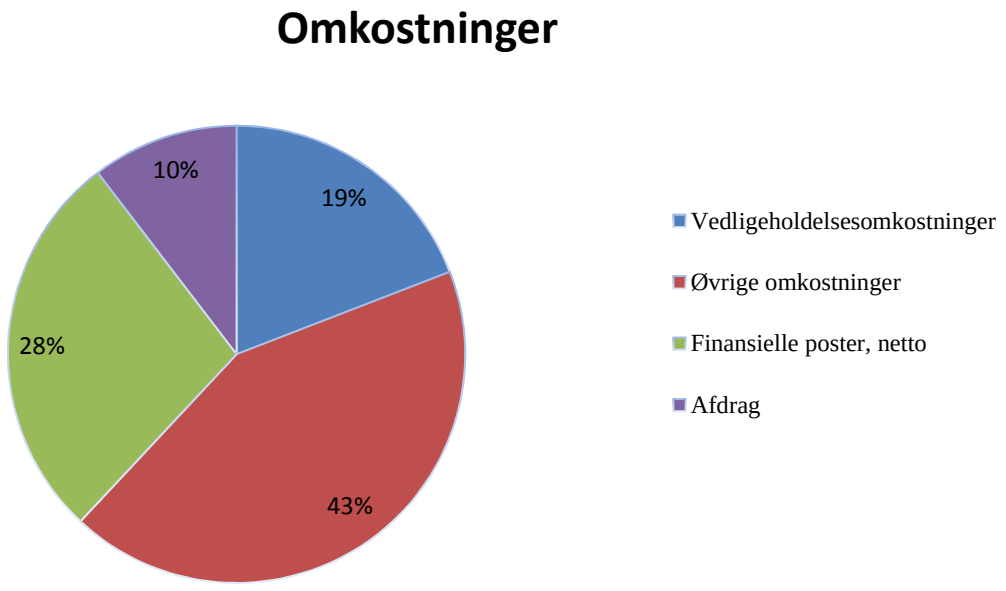
	Kr. pr. kvm.
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligkvadratmeter	541
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. boligkvadratmeter	399
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. erhvervslejekvadratmeter	871

Note, nøgletal

23. Nøgletal, fortsat

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	
Vedligeholdelsesomkostninger	19%
Øvrige omkostninger	43%
Finansielle poster, netto	28%
Afdrag	10%
	100%

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	94%



Note, værdiansættelse af andele

24. Beregning af andelsværdi

Under henvisning til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det oplyses, at salg af andele er underlagt prismaksimeringsbestemmelserne. Den maksimale værdi opgøres på grundlag af den værdi ejendommen værdiansættes til i andelsværdiberegningen. Ifølge lovens § 5, stk. 2 kan ejendommens værdi fastsættes til følgende værdier i andelsværdiberegningen:

Litra a, anskaffelsessummen
Litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)
Litra c, seneste offentlige vurdering

Opmærksomheden henledes på, at andelsværdien påvirkes af ændringer i ejendommens værdiansættelse. Over tid sker der ændringer i ejendommens værdiansættelse, som vil have væsentlig indflydelse på andelsværdien, såvel i opad-gående som nedadgående retning.

Ejendommens værdiansættelse i henhold til valuarvurdering vil derudover variere afhængig af den enkelte valuars konkrete faglige skøn ved opgørelsen af ejendommens handelsværdi. Det medfører, at der er en usikkerhed forbundet med at anvende en valuarvurdering.

I henhold til foreningens vedtægter er andelsværdien gældende fra datoen for generalforsamlingen til en efterfølgende generalforsamling. I henhold til domspraksis har foreningen dog pligt til at regulere maksimalprisen, hvis der opstår væsentlige udsving i egenkapitalen mellem to generalforsamlinger.

	Anskaffel-sesværdi-metoden kr.	**Handels-værdi-metoden kr.**	**Kontant-værdi metoden kr.**
Egenkapital før andre reserver ifølge balancen	285.954.745	285.954.745	285.954.745
Ejendommens kostpris inkl. særlige installationer	68.479.870	0	0
Ejendommens værdi ifølge handelsværdivurdering af 31. december 2012	-300.000.000	0	-300.000.000
Offentlig ejendomsvurdering, jf. note 13	0	0	171.000.000
Kursregulering af prioritetsgæld	3.059.231	0	0
Maksimal reguleret egenkapital før bestyrelsens forslag til reservation	**57.493.846**	**285.954.745**	**156.954.745**
Reserveret til imødegåelse af værdiregulering	0	-52.809.945	0
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital	**57.493.846**	**233.144.800**	**156.954.745**
Andelskapital	**8.326.600**	**8.326.600**	**8.326.600**
Beregnet andelsværdi pr. krone indskud	**6,90**	**28,00**	**18,85**

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at værdien pr. andelskrone fastsættes til 28,00 kr.

På den ordinære generalforsamling den 2. maj 2012 blev værdien pr. andelskrone fastsat til 27,00 kr.

Note, værdiansættelse af andele

		2012 kr.
Note, værdiansættelse af andele, fortsat		
Beregning efter litra a, anskaffelsessummen		
Egenkapital før andre reserver ifølge årsregnskabet		285.954.745
Regulering, ejendommens værdi:		
Ejendommens kostpris inkl. særlige installationer	68.479.870	
Ejendommens bogførte værdi	-300.000.000	-231.520.130
Regulering, prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld, restgæld	-53.173.198	
Prioritetsgæld, kursværdi af restgæld	56.232.429	3.059.231
Reguleret egenkapital		**57.493.846**
Andelsindskud		**8.326.600**

Maksimalværdien pr. andelskrone opgøres således:

Reguleret egenkapital	57.493.846
Andelsindskud	8.326.600
Maksimal værdi pr. andelskrone	**6,90**

Note, værdiansættelse af andele

	2012 kr.
24. Beregning af andelsværdi, fortsat	
Beregning efter litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)	
Egenkapital før andre reserver ifølge årsregnskabet	285.954.745
Maksimal reguleret egenkapital før bestyrelsens forslag til reservationer	**285.954.745**
Reserveret til imødegåelse af fremtidige værdiregule-ringer på ejendommen, kursudsving på prioritetsgæld samt byggearbejder på ejendommen (udover de regnskabs-mæssige reserver på 1.000 t.kr.)	-52.809.945
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital	**233.144.800**

Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. andelskrone opgøres således:

Reguleret egenkapital	233.144.800
Andelsindskud	8.326.600
Værdi pr. andelskrone	**28,00**

Værdien pr. andelskrone udgør 34,34 ved den maksimalt regulerede egenkapital før bestyrelsens forslag til reservation.

Handelsværdivurderingen er udarbejdet af Statsautoriseret ejendomsmægler og Valuar Erik Wiborg. Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,00%. Afkastprocenten svarer til det forretningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav til afkast, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Et øget afkastkrav vil medføre følgende ændringer i værdien af ejendommen.
Afkastkrav på 2,50% reducerer handelsværdien med 60.000.000 kr. til en handelsværdi på 240.000.000 kr.
Afkastkrav på 3,00% reducerer handelsværdien med 100.000.000 kr. til en handelsværdi på 200.000.000 kr.

Note, værdiansættelse af andele

		2012 kr.
24. Beregning af andelsværdi, fortsat		
Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering		
Egenkapital før andre reserver ifølge årsregnskabet		285.954.745
Regulering ejendommens værdi:		
Ejendommens bogførte værdi	-300.000.000	
Ejendommens værdi ifølge offentlige vurdering pr. 01.10.2012	171.000.000	-129.000.000
Maksimal reguleret egenkapital før bestyrelsens forslag til reservationer		**156.954.745**
Reserveret til imødegåelse af fremtidige værdiregule-ringer på ejendommen, kursudsving på prioritetsgæld samt byggearbejder på ejendommen (udover de regnskabs-mæssige reserver på 1.000 t.kr.)		0
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital		**156.954.745**

Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. andelskrone opgøres således:

Reguleret egenkapital	156.954.745
Andelsindskud	8.326.600
Værdi pr. andelskrone	**18,85**

Note, værdiansættelse fortsat

Andelenes værdi ved en andelskrone på 28,00:

Adresse	Areal	Andels-indskud	Andelsværdi 31.12.2011 iht. litra b	Andelsværdi 31.12.2012 iht. litra b
Bergthorasgade 14, st. th.	96	38.400	1.036.800	1.075.200
Bergthorasgade 14, st. tv.	62	24.800	669.600	694.400
Bergthorasgade 14, 1. th.	79	31.600	853.200	884.800
Bergthorasgade 14, 1. tv.	124	49.600	1.339.200	1.388.800
Bergthorasgade 14, 2. th.	79	31.600	853.200	884.800
Bergthorasgade 14, 3. tv.	62	24.800	669.600	694.400
Bergthorasgade 14, 4. th.	79	31.600	853.200	884.800
Bergthorasgade 14, 4. tv.	59	23.600	637.200	660.800
Bergthorasgade 14, 5. th.	79	31.600	853.200	884.800
Bergthorasgade 16, st.	124	49.600	1.339.200	1.388.800
Bergthorasgade 16, 1. th.	62	24.800	669.600	694.400
Bergthorasgade 16, 1. tv.	62	24.800	669.600	694.400
Bergthorasgade 16, 2. th.	62	24.800	669.600	694.400
Bergthorasgade 16, 3. tv.	124	49.600	1.339.200	1.388.800
Bergthorasgade 16, 4. th.	59	23.600	637.200	660.800
Bergthorasgade 16, 4. tv.	118	47.200	1.274.400	1.321.600
Bergthorasgade 16, 5. th.	115	46.000	1.242.000	1.288.000
Bergthorasgade 16, 5. tv.	58	23.200	626.400	649.600
Bergthorasgade 18, st. th.	62	24.800	669.600	694.400
Bergthorasgade 18, st. tv.	124	49.600	1.339.200	1.388.800
Bergthorasgade 18, 1. th.	62	24.800	669.600	694.400
Bergthorasgade 18, 2.	124	49.600	1.339.200	1.388.800
Bergthorasgade 18, 3. th.	62	24.800	669.600	694.400
Bergthorasgade 18, 3. tv.	124	49.600	1.339.200	1.388.800
Bergthorasgade 18, 5. th.	116	46.400	1.252.800	1.299.200
Bergthorasgade 20, st. tv.	124	49.600	1.339.200	1.388.800
Bergthorasgade 20, 1. th.	62	24.800	669.600	694.400
Bergthorasgade 20, 1. tv.	124	49.600	1.339.200	1.388.800
Bergthorasgade 20, 2. th.	124	49.600	1.339.200	1.388.800
Bergthorasgade 20, 2. tv.	62	24.800	669.600	694.400
Bergthorasgade 20, 3. tv.	62	24.800	669.600	694.400
Bergthorasgade 20, 4. th.	118	47.200	1.274.400	1.321.600
Bergthorasgade 20, 4. tv.	117	46.800	1.263.600	1.310.400
Bergthorasgade 20, 5. th.	58	23.200	626.400	649.600
Bergthorasgade 22, st. th.	62	24.800	669.600	694.400
Bergthorasgade 22, 1. tv.	62	24.800	669.600	694.400
Bergthorasgade 22, 2. th.	62	24.800	669.600	694.400
Transport	3.214	1.285.600	34.711.200	35.996.800

Note, værdiansættelse fortsat

transport	3.214	1.285.600	34.711.200	35.996.800
Bergthorasgade 22, 2. tv.	62	24.800	669.600	694.400
Bergthorasgade 22, 3. th.	121	48.400	1.306.800	1.355.200
Bergthorasgade 22, 3. tv.	62	24.800	669.600	694.400
Bergthorasgade 22, 4. tv.	59	23.600	637.200	660.800
Bergthorasgade 22, 5. th.	58	23.200	626.400	649.600
Bergthorasgade 22, 5. tv.	58	23.200	626.400	649.600
Bergthorasgade 22, st. tv.	124	49.600	1.339.200	1.388.800
Bergthorasgade 24, st. tv.	70	28.000	756.000	784.000
Bergthorasgade 24, 1. tv.	132	52.800	1.425.600	1.478.400
Bergthorasgade 24, 2. th.	62	24.800	669.600	694.400
Bergthorasgade 24, 2. tv.	70	28.000	756.000	784.000
Bergthorasgade 24, 3. th.	62	24.800	669.600	694.400
Bergthorasgade 24, 3. tv.	70	28.000	756.000	784.000
Bergthorasgade 24, 4. tv.	129	51.600	1.393.200	1.444.800
Bergthorasgade 24, 5.	128	51.200	1.382.400	1.433.600
Bergthorasgade 26, st. th.	70	28.000	756.000	784.000
Bergthorasgade 26, st. tv.	62	24.800	669.600	694.400
Bergthorasgade 26, 1. th.	70	28.000	756.000	784.000
Bergthorasgade 26, 1. tv.	62	24.800	669.600	694.400
Bergthorasgade 26, 2. tv.	62	24.800	669.600	694.400
Bergthorasgade 26, 3. th.	132	52.800	1.425.600	1.478.400
Bergthorasgade 26, 4. th.	70	28.000	756.000	784.000
Bergthorasgade 26, 4. tv.	59	23.600	637.200	660.800
Bergthorasgade 26, 5. th.	70	28.000	756.000	784.000
Bergthorasgade 26, 5. tv.	59	23.600	637.200	660.800
Bergthorasgade 28, st. tv.	124	49.600	1.339.200	1.388.800
Bergthorasgade 28, 1.	124	49.600	1.339.200	1.388.800
Bergthorasgade 28, 2. th.	62	24.800	669.600	694.400
Bergthorasgade 28, 3. tv.	124	49.600	1.339.200	1.388.800
Bergthorasgade 28, 4. th.	59	23.600	637.200	660.800
Bergthorasgade 28, 4. tv.	59	23.600	637.200	660.800
Bergthorasgade 28, 5. tv.	116	46.400	1.252.800	1.299.200
Bergthorasgade 30, st. th.	62	24.800	669.600	694.400
Bergthorasgade 30, st. tv.	62	24.800	669.600	694.400
Bergthorasgade 30, 1. th.	62	24.800	669.600	694.400
Bergthorasgade 30, 1. tv.	62	24.800	669.600	694.400
Bergthorasgade 30, 2. tv.	62	24.800	669.600	694.400
Bergthorasgade 30, 3. th.	62	24.800	669.600	694.400
Bergthorasgade 30, 3. tv.	62	24.800	669.600	694.400
Bergthorasgade 30, 4. th.	59	23.600	637.200	660.800
Transport	6.358	2.543.200	68.666.400	71.209.600

Note, værdiansættelse fortsat

Transport	6.358	2.543.200	68.666.400	71.209.600
Bergthorasgade 30, 4. tv.	59	23.600	637.200	660.800
Bergthorasgade 30, 5. th.	58	23.200	626.400	649.600
Bergthorasgade 30, 5. tv.	58	23.200	626.400	649.600
Bergthorasgade 32, st.	124	49.600	1.339.200	1.388.800
Bergthorasgade 32, 1. th.	62	24.800	669.600	694.400
Bergthorasgade 32, 1. tv.	62	24.800	669.600	694.400
Bergthorasgade 32, 2. tv.	62	24.800	669.600	694.400
Bergthorasgade 32, 3. th.	124	49.600	1.339.200	1.388.800
Bergthorasgade 32, 3.tv.	62	24.800	669.600	694.400
Bergthorasgade 32, 4. th.	59	23.600	637.200	660.800
Bergthorasgade 32, 4. tv.	118	47.200	1.274.400	1.321.600
Bergthorasgade 32, 5. th.	58	23.200	626.400	649.600
Bergthorasgade 34, st.	124	49.600	1.339.200	1.388.800
Bergthorasgade 34, 1. th.	124	49.600	1.339.200	1.388.800
Bergthorasgade 34, 2.	124	49.600	1.339.200	1.388.800
Bergthorasgade 34, 3. th.	62	24.800	669.600	694.400
Bergthorasgade 34, 3. tv.	62	24.800	669.600	694.400
Bergthorasgade 34, 4. th.	118	47.200	1.274.400	1.321.600
Bergthorasgade 34, 5. th.	58	23.200	626.400	649.600
Bergthorasgade 34, 5. tv.	58	23.200	626.400	649.600
Bergthorasgade 36, st. th.	62	24.800	669.600	694.400
Bergthorasgade 36, st. tv.	94	37.600	1.015.200	1.052.800
Bergthorasgade 36, 1. th.	124	49.600	1.339.200	1.388.800
Bergthorasgade 36, 1. tv.	79	31.600	853.200	884.800
Bergthorasgade 36, 2. tv.	79	31.600	853.200	884.800
Bergthorasgade 36, 3. th.	62	24.800	669.600	694.400
Bergthorasgade 36, 3. tv.	79	31.600	853.200	884.800
Bergthorasgade 36, 4. th.	62	24.800	669.600	694.400
Bergthorasgade 36, 4. tv.	79	31.600	853.200	884.800
Bergthorasgade 36, 5. th.	57	22.800	615.600	638.400
Bergthorasgade 36, 5. tv.	79	31.600	853.200	884.800
Halfdansgade 15, st. th.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 15, st. tv.	79	31.600	853.200	884.800
Halfdansgade 15, 1. th.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 15, 1. tv.	79	31.600	853.200	884.800
Halfdansgade 15, 2. th.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 15, 2. tv.	79	31.600	853.200	884.800
Halfdansgade 15, 3. th.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 15, 3. tv.	79	31.600	853.200	884.800
Halfdansgade 15, 4. th.	59	23.600	637.200	660.800
Transport	9.473	3.789.200	102.308.400	106.097.600

Note, værdiansættelse fortsat

Transport	9.473	3.789.200	102.308.400	106.097.600
Halfdansgade 15, 4. tv.	79	31.600	853.200	884.800
Halfdansgade 15, 5. th.	57	22.800	615.600	638.400
Halfdansgade 15, 5. tv.	79	31.600	853.200	884.800
Halfdansgade 17, st. tv.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 17, 1. th.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 17, 1. tv.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 17, 2.	124	49.600	1.339.200	1.388.800
Halfdansgade 17, 3. th.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 17, 3. tv.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 17, 4. th.	59	23.600	637.200	660.800
Halfdansgade 17, 4. tv.	59	23.600	637.200	660.800
Halfdansgade 17, 5. th.	58	23.200	626.400	649.600
Halfdansgade 17, 5. tv.	58	23.200	626.400	649.600
Halfdansgade 19, st. th.	124	49.600	1.339.200	1.388.800
Halfdansgade 19, 1.	124	49.600	1.339.200	1.388.800
Halfdansgade 19, 2. th.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 19, 2. tv.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 19, 3. th.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 19, 3. tv.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 19, 4. th.	118	47.200	1.274.400	1.321.600
Halfdansgade 19, 5. th.	116	46.400	1.252.800	1.299.200
Halfdansgade 21, st. th.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 21, st. tv.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 21, 1. th.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 21, 1. tv.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 21, 2.	124	49.600	1.339.200	1.388.800
Halfdansgade 21, 3. th.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 21, 3. tv.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 21, 4. th.	59	23.600	637.200	660.800
Halfdansgade 21, 4. tv.	59	23.600	637.200	660.800
Halfdansgade 21, 5. th.	116	46.400	1.252.800	1.299.200
Halfdansgade 21, 5. tv.	58	23.200	626.400	649.600
Halfdansgade 23, st. th.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 23, st. tv.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 23, 1. th.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 23, 1. tv.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 23, 2. th.	124	49.600	1.339.200	1.388.800
Halfdansgade 23, 3. th.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 23, 4. th.	59	23.600	637.200	660.800
Halfdansgade 23, 4. tv.	59	23.600	637.200	660.800
Transport	12.426	4.970.400	134.200.800	139.171.200

Note, værdiansættelse fortsat

Transport	12.426	4.970.400	134.200.800	139.171.200
Halfdansgade 23, 5. th.	58	23.200	626.400	649.600
Halfdansgade 25, 1. th.	70	28.000	756.000	784.000
Halfdansgade 25, 1. tv.	62	24.800	0	694.400
Halfdansgade 25, 2. tv.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 25, 3. th.	70	28.000	756.000	784.000
Halfdansgade 25, 3. tv.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 25, 4. th.	70	28.000	756.000	784.000
Halfdansgade 25, 4. tv.	59	23.600	637.200	660.800
Halfdansgade 25, 5. th.	70	28.000	756.000	784.000
Halfdansgade 25, 5. tv.	58	23.200	626.400	649.600
Halfdansgade 27, 1. th.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 27, 1. tv.	70	28.000	756.000	784.000
Halfdansgade 27, 2. th.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 27, 2. tv.	70	28.000	756.000	784.000
Halfdansgade 27, 3.	132	52.800	1.425.600	1.478.400
Halfdansgade 27, 4. th.	59	23.600	637.200	660.800
Halfdansgade 27, 4. tv.	70	28.000	756.000	784.000
Halfdansgade 27, 5. th.	58	23.200	626.400	649.600
Halfdansgade 27, 5. tv.	70	28.000	756.000	784.000
Halfdansgade 29, st. tv.	124	49.600	1.339.200	1.388.800
Halfdansgade 29, 1.	124	49.600	1.339.200	1.388.800
Halfdansgade 29, 2. th.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 29, 2. tv.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 29, 3. tv.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 29, 4. th.	59	23.600	637.200	660.800
Halfdansgade 29, 4. tv.	59	23.600	637.200	660.800
Halfdansgade 29, 5. tv.	58	23.200	626.400	649.600
Halfdansgade 31, st. th.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 29, st. th.	124	49.600	1.339.200	1.388.800
Halfdansgade 31, 1. th.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 31, 2.	124	49.600	1.339.200	1.388.800
Halfdansgade 31, 3. th.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 31, 3. tv.	124	49.600	1.339.200	1.388.800
Halfdansgade 31, 4. th.	59	23.600	637.200	660.800
Halfdansgade 31, 4. tv.	59	23.600	637.200	660.800
Halfdansgade 31, 5. tv.	116	46.400	1.252.800	1.299.200
Halfdansgade 33, st.	124	49.600	1.339.200	1.388.800
Halfdansgade 33, 1. th.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 33, 1. tv.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 33, 2. tv.	124	49.600	1.339.200	1.388.800
Transport	15.494	6.197.600	166.665.600	173.532.800

Note, værdiansættelse fortsat

Transport	15.494	6.197.600	166.665.600	173.532.800
Halfdansgade 33, 3.	124	49.600	1.339.200	1.388.800
Halfdansgade 33, 4. th.	59	23.600	637.200	660.800
Halfdansgade 33, 4. tv.	59	23.600	637.200	660.800
Halfdansgade 33, 5. sal	116	46.400	1.252.800	1.299.200
Halfdansgade 35, st. th.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 35, st. tv.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 35, 1.	124	49.600	1.339.200	1.388.800
Halfdansgade 35, 2. th.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 35, 2. tv.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 35, 3.	124	49.600	1.339.200	1.388.800
Halfdansgade 35, 4. th.	118	47.200	1.274.400	1.321.600
Halfdansgade 35, 4. tv.	59	23.600	637.200	660.800
Halfdansgade 35, 5. tv.	58	23.200	626.400	649.600
Halfdansgade 37, st.	122	48.800	1.317.600	1.366.400
Halfdansgade 37, 1. th.	79	31.600	853.200	884.800
Halfdansgade 37, 1. tv.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 37, 2. th.	79	31.600	853.200	884.800
Halfdansgade 37, 2. tv.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 37, 3. th.	79	31.600	853.200	884.800
Halfdansgade 37, 3. tv.	62	24.800	669.600	694.400
Halfdansgade 37, 4. th.	79	31.600	853.200	884.800
Halfdansgade 37, 5. th.	79	31.600	853.200	884.800
Halfdansgade 37, 5. tv.	115	46.000	1.242.000	1.288.000
Isafjordsgade 13, st. th.	57	22.800	615.600	638.400
Isafjordsgade 13, 1. th.	83	33.200	896.400	929.600
Isafjordsgade 13, 2. th.	83	33.200	896.400	929.600
Isafjordsgade 13, 2. tv.	83	33.200	896.400	929.600
Isafjordsgade 13, 3. tv.	83	33.200	896.400	929.600
Isafjordsgade 13, 4. th.	83	33.200	896.400	929.600
Isafjordsgade 13, 4. tv.	83	33.200	896.400	929.600
Isafjordsgade 13, 5. th.	80	32.000	864.000	896.000
Isafjordsgade 13, 5. th.	19	3.800	102.600	106.400
Isafjordsgade 13, 5. tv.	82	32.800	885.600	918.400
Isafjordsgade 15, st. tv.	83	33.200	896.400	929.600
Isafjordsgade 15, 1. th.	83	33.200	896.400	929.600
Isafjordsgade 15, 1. tv.	83	33.200	896.400	929.600
Isafjordsgade 15, 2. th.	83	33.200	896.400	929.600
Isafjordsgade 15, 2. tv.	83	33.200	896.400	929.600
Isafjordsgade 15, 3. th.	83	33.200	896.400	929.600
Isafjordsgade 15, 3. tv.	83	33.200	896.400	929.600
Transport	18.718	7.483.400	201.382.200	209.535.200

Note, værdiansættelse fortsat

transport	18.718	7.483.400	201.382.200	209.535.200
Isafjordsgade 15, 4. th.	83	33.200	896.400	929.600
Isafjordsgade 15, 4. tv.	83	33.200	896.400	929.600
Isafjordsgade 15, 5. th.	82	32.800	885.600	918.400
Isafjordsgade 15, 5. tv.	80	32.000	864.000	896.000
Leifsgade 14, st. tv.	83	33.200	896.400	929.600
Leifsgade 14, 1. th.	83	33.200	896.400	929.600
Leifsgade 14, 1. tv.	83	33.200	896.400	929.600
Leifsgade 14, 2. th.	83	33.200	896.400	929.600
Leifsgade 14, 2. tv.	83	33.200	896.400	929.600
Leifsgade 14, 3. th.	83	33.200	896.400	929.600
Leifsgade 14, 3. tv.	83	33.200	896.400	929.600
Leifsgade 14, 4. th.	83	33.200	896.400	929.600
Leifsgade 14, 4. tv.	83	33.200	896.400	929.600
Leifsgade 14, 5. th.	79	31.600	853.200	884.800
Leifsgade 14, 5. tv.	77	30.800	831.600	862.400
Leifsgade 16, st. th.	57	22.800	615.600	638.400
Leifsgade 16, 1. th.	83	33.200	896.400	929.600
Leifsgade 16, 1. tv.	83	33.200	896.400	929.600
Leifsgade 16, 2. th.	83	33.200	896.400	929.600
Leifsgade 16, 2. tv.	83	33.200	896.400	929.600
Leifsgade 16, 3. th.	83	33.200	896.400	929.600
Leifsgade 16, 3. tv.	83	33.200	896.400	929.600
Leifsgade 16, 4. th.	83	33.200	896.400	929.600
Leifsgade 16, 4. tv.	83	33.200	896.400	929.600
Leifsgade 16, 5. th.	77	30.800	831.600	862.400
Leifsgade 16, 5. tv.	79	31.600	853.200	884.800
	20.826	**8.326.600**	**224.148.600**	**233.144.800**

Budget 2013

	Note	Realiseret 2012 kr.	Ikke revideret budget 2013 kr.
Boligafgift, medlemmer		11.260.341	11.357.000
Lejeindtægter, bolig og erhverv	1	527.074	501.000
Byfornyelse, tilskud		182.530	130.000
Øvrige indtægter		228.857	20.000
Indtægter		**12.198.802**	**12.008.000**
Skatter og forbrugsafgifter	2	-1.261.295	-1.367.000
Forsikringer		-269.021	-281.000
Renholdelse	3	-1.041.484	-1.111.000
Honorarer	4	-930.396	-968.000
Administrationsomkostninger m.v.	5	-339.467	-355.000
Reparation og vedligeholdelse	6	-1.716.140	-3.255.000
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse, lejere		-38.213	-31.000
Ekstraordinære udgifter		0	0
Omkostninger		**-5.596.016**	**-7.368.000**
Resultat før finansielle poster		**6.602.786**	**4.640.000**
Finansielle indtægter		145.991	80.000
Finansielle omkostninger		-2.626.429	-2.580.000
Resultat før skat		**4.122.348**	**2.140.000**
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		**4.122.348**	**2.140.000**
Overført til "Overført resultat mv.":			
Afdrag på prioritetsgæld		931.409	940.000
Overført restandel af årets resultat		3.190.939	1.200.000
		4.122.348	**2.140.000**

Noter

	Realiseret 2012 kr.	Ikke revideret budget 2013 kr.
1. Lejeindtægter		
Lejeindtægter, beboelse	177.897	170.459
Indvendig vedligeholdelse	38.213	31.434
Udvendig vedligeholdelse §18	64.805	56.226
Udvendig vedligeholdelse §18B	59.820	51.951
	340.735	**310.070**
Lejeindtægter, erhverv	186.339	191.304
	527.074	**501.374**
2. Skatter og forbrugsafgifter		
Grundskyld	665.074	712.000
Renovation m.v.	493.339	548.000
El, fællesforbrug	76.030	100.000
Vand, fællesforbrug	23.945	3.000
Rottebekæmpelse	2.907	4.000
	1.261.295	**1.367.000**

Noter

	Realiseret 2012 kr.	Ikke revideret budget 2013 kr.
3. Renholdelse		
ATP	136	0
Viceværtservice	691.681	750.000
Trappevask	273.625	275.000
Snerydning	16.793	20.000
Vinduespolering	36.864	40.000
Container	1.406	5.000
Skadedyrsbekæmpelse	19.938	20.000
Diverse småanskaffelser	1.041	1.000
	1.041.484	**1.111.000**
4. Honorarer		
Administration, ordinært	397.138	403.000
Administration, ekstraordinært	26.056	10.000
Administration, ventelistegebyr	91.106	106.000
Revisor	52.575	44.000
Advokat	4.846	15.000
Ejendomsinspektør	225.015	265.000
Varme- og vandregnskab	91.659	95.000
Honorar for valuarvurdering m.m.	42.001	30.000
	930.396	**968.000**
5. Administrationsomkostninger mv.		
Bestyrelse, rådighedsbeløb	74.965	100.000
Ejendommens andel af forbrugsregnskaber, varme	21.678	20.000
Tab på forbrugsregnskaber, varme/vand	-11.502	5.000
Gebyrer, PBS og bank	18.816	20.000
Porto/kopier	32.744	30.000
Kontorhold	19.618	20.000
Telefon og internet	9.442	10.000
Generalforsamling	56.967	75.000
Mødeudgifter	12.266	15.000
Beboerfester	4.615	50.000
Tab på debitorer	98.946	0
Diverse administrationsomkostninger	912	10.000
	339.467	**355.000**

Noter

	Realiseret 2012 kr.	Ikke revideret budget 2013 kr.
6. Reparation og vedligeholdelse		
Facader	3.943	
Tag	0	
Kælder og loftrum	10.400	
Altaner	22.500	
Etageadskillelser	0	
Vinduer og døre	24.602	
Kloakarbejde incl. rensning	34.881	
Vand- og gasarbejde	29.876	
Reparation af afløb og faldstammer	4.664	
Reparation af varmeanlæg	113.194	
El-installationer	29.399	
Dørtelefon	14.643	
Fællesarealer, indendørs	50.546	
Fællesarealer, udendørs	20.423	
Golfen, beboerhotel	0	
Grønne arealer	0	
Småanskaffelser	3.723	
Låse og nøgler	31.507	
Teknisk bistand	12.000	
Anden vedligeholdelse i lejemål	27.016	
Installation af varmemålere	3.125	
Skybrud, ikke forsikringsdækket	844.257	
	1.280.699	**750.000**
Større vedligeholdelsesarbejder:		
Udbedring af underfacade, gaden	0	100.000
Udbedring af vandskader fra tag/karnapper	142.720	500.000
Maling af vinduer på bagtrapper, indvendigt	0	400.000
Malergennemgang af hovedtrapper	0	30.000
Lovliggørelse af lofter i kældertrapper	0	50.000
Isolering mod kælder	200	250.000
Isolering i kælder mellem bjælker	0	500.000
Lovliggørelse/omlægning el, nyt lys i kælder	0	350.000
5-års eftersyn rørprojekt, Q-star	0	30.000
Isoleringsarbejder i varmecentral	0	20.000
Omlægning af TDC-kabler, gårdfacade	292.521	275.000
	435.441	**2.505.000**
	1.716.140	**3.255.000**

Tekstforklaring til budget 2013

Boligafgift, medlemmer	Forventet indtægt med samme betaling i 2013 som i 2012
Lejeindtægter, bolig og erhverv	Forventet indtægt fra lejerne, specificeret i note 1
Byfornyelse, tilskud	Aftrappes, tilskud til renoveringsarbejder fra midt i 90'erne
Øvrige indtægter	Udlejning af Golfen, salg af nøgler og vaskebrikker
Skatter og forbrugsafgifter	Er specificeret i note 2
Forsikringer	Bygningsforsikring hos Gjensidige
Renholdelse	Er specificeret i note 3
Honorarer	Er specificeret i note 4
Administrationsomkostninger m.v.	Er specificeret i note 5
Reparation og vedligeholdelse	Udgifter planlagt i vedligeholdelsesplanen
Hensættelse til indv. vedligeholdelse	Samme beløb som boliglejerne bliver opkrævet hensættes
Finansielle indtægter	Renteindtægt fra bankindestående, der falder over året
Finansielle omkostninger	Renteudgift til Realkredit Danmark
Skat	Forventes ikke i de nærmeste år
Afdrag på prioritetsgæld	Afdrag på kreditforeningslånet hos Realkredit Danmark