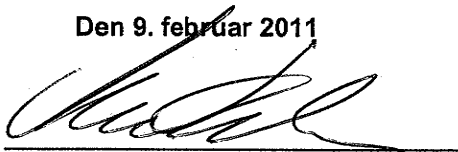


**Andelsboligforeningen
Slingerupgård**

Årsrapport for perioden 1. marts – 31. december 2010

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

Den 9. februar 2011



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. marts 2010 - 31. december 2010	6
Balance pr. 31. december 2010	7
Andelskroneberegning	9
Noter	10
Likviditetsbudget	19

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Slangerupgård
CVR-nr. 14 03 43 90

Adresse

Mimersgade 110-118/Borgmestervangen 8
2200 København N

Bestyrelse

Brian Nørgaard (Formand)
Henrik Pedersen
Thomas Plum
Josefine Lønholdt
Peter Hansen

Administrator

Frede Tellefsen Ejendomsadministration A/S
Frederikssundsvej 26 B
2400 København NV
Tlf. nr. 35 83 86 22

Revisor

AP | Statsautoriserede Revisorer
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K
Tlf. nr. 33 15 78 11

Årsrapportens godkendelse

Administrator og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. marts – 31. december 2010 for andelsboligforeningen Slangerupgård.

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

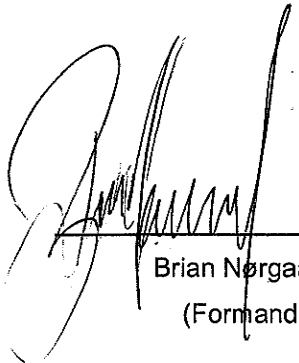
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts – 31. december 2010.

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

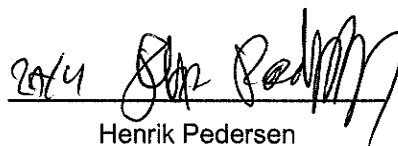
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20/1 2011

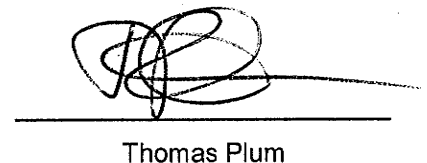
Bestyrelse



Brian Nørgaard
(Formand)



Henrik Pedersen



Thomas Plum

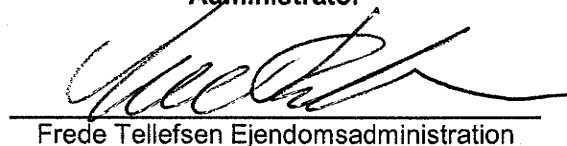


Josefine Lønholdt



Peter Hansen

Administrator



Frede Tellefsen Ejendomsadministration

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Slingerupgård

Vi har revideret årsregnskabet for **Andelsboligforeningen Slingerupgård** for regnskabsåret 1. marts 2010 – 31. december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter.

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

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for selskabets udarbejdelse og aflægelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. marts 2010 - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 20/1 2011

AP | Statsautoriserede Revisorer


Kurt Christensen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Foreningen har omlagt regnskabsåret fra 28. februar til 31. december, hvorfor dette regnskabsår løber fra 1. marts 2010 – 31. december 2010 og derfor kun udgør 10 måneder.

Resultatopgørelse

Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og udgifter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbene er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2010.

Omkostninger

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. december 2010.

Vedligeholdelsesomkostninger er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen herved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

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 opskrivningsshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på ejendommen.

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

Forbedringer	30 år	eller	3,33 %
Driftsmidler	10 år	eller	10 %
Installationer	5 år	eller	20 %

Passiver:

Egenkapital

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

Under "reserver i alt" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 15 indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 9. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden er medtaget til kursværdien pr. 31. december 2010, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved indfrielse af lånet.

Nøgletal

De i note 27 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Resultatopgørelse for perioden 1. marts 2010 - 31. december 2010

<u>Note</u>	<u>Indtægter</u>	<u>ikke revideret budget</u>		
		<u>1/3 - 31/12</u>	<u>2010</u>	<u>2009/2010</u>
		<u>2010</u>	<u>2010</u>	<u>2009/2010</u>
1	Boligafgifter	1.646.598	1.648.333	1.976.808
2	Lejeindtægter	483.907	425.630	529.977
3	Andre indtægter	53.229	4.000	46.919
		<u>2.183.734</u>	<u>2.077.963</u>	<u>2.553.704</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskatter	128.665	130.000	145.980
	Elforbrug	22.271	21.000	22.879
	Vandforbrug, 4.248 m3 (3.036 m3)	167.705	167.000	196.867
	Renovation	89.683	92.000	112.796
4	Forsikringer og abonnementer	62.856	62.500	74.525
5	Anden renholdelse	10.329	26.000	36.142
6	Viceværtomkostninger	124.670	112.500	118.279
7	Administration	151.783	152.000	175.103
8	Vedligeholdelse	190.012	210.000	168.425
	Hensættelse indvendig vedligeholdelse for lejere	2.700	2.700	3.240
	Postkasser	0	0	72.975
20	Hensættelse til vedligeholdelse af tag	250.000	250.000	120.000
20	Hensættelse til udvendig vedligeholdelse af vinduer	113.000	113.000	113.000
20	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af trapper	50.000	50.000	50.000
20	Hensættelse til udvendig vedligeholdelse	115.000	115.000	115.000
		<u>1.478.674</u>	<u>1.503.700</u>	<u>1.525.209</u>
	Resultat før afskrivninger og renter	705.060	574.263	1.028.495
9	Afskrivninger	33.046	4.100	4.100
	Resultat før renter	672.014	570.163	1.024.395
10	Renter, netto	509.756	500.000	595.099
	Resultat før skat	162.258	70.163	429.296
11	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>162.258</u>	<u>70.163</u>	<u>429.296</u>
	Betalte prioritetsafdrag	<u>283.954</u>	<u>280.000</u>	<u>272.073</u>

Balance pr. 31. december 2010

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	<u>2010</u>	<u>2009/2010</u>
	<u>Anlægsaktiver</u>		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. Udenbys Klædebo 5528 og 5529		
12	Dagsværdi iht. valuarvurdering af 14. januar 2011	<u>80.000.000</u>	<u>79.000.000</u>
	Ejendommen i alt	<u>80.000.000</u>	<u>79.000.000</u>
13	Driftsmidler	<u>24.600</u>	<u>28.700</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>80.024.600</u>	<u>79.028.700</u>
	<u>Omsætningsaktiver</u>		
	Udlæg ifm. salg	5.000	0
14	Tilgodehavender	21.215	11.875
	Forudbetalte omkostninger	63.423	111.895
15	Likvide midler	<u>3.344.380</u>	<u>3.141.299</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.434.018</u>	<u>3.265.069</u>
	Aktiver i alt	<u>83.458.618</u>	<u>82.293.769</u>

Balance pr. 31. december 2010

Note	<u>Passiver</u>	<u>2010</u>	<u>2009/2010</u>
	<u>Egenkapital</u>		
16	Andelskapital	1.278.000	1.278.000
17	Hensættelse til større vedligeholdelsesarbejder	2.753.000	2.225.000
18	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	64.734.897	63.850.683
19	Reserver	1.758.020	1.663.899
		<u>69.245.917</u>	<u>67.739.582</u>
	Egenkapital i alt	<u>70.523.917</u>	<u>69.017.582</u>
	<u>Gældsforpligtelse</u>		
	Langfristede gældsforpligtelser		
20	Prioritetsgæld	12.551.697	12.767.515
		<u>12.551.697</u>	<u>12.767.515</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Mellemregning ved salg samt forudbetalt leje	2.235	23.736
21	Varmeregnskab	4.241	2.799
	Vandregnskab	7.500	0
	Forudbetalt husleje og deposita	283.649	277.674
	Indvendig vedligeholdelse, lejere	20.275	17.575
	Påløbne, ikke forfaldne prioritetsrenter	0	106.186
22	Skyldige omkostninger	65.104	80.703
		<u>383.004</u>	<u>508.673</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>12.934.701</u>	<u>13.276.188</u>
	Passiver i alt	<u>83.458.618</u>	<u>82.293.769</u>
23	Usolgte andele		
24	Sikkerhedsstillelser		
25	Eventualforpligtelse		
26	Nøgletal		

Noter til årsrapporten
Andelskroneberegning pr. 31. december 2010

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	15.149.317
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom og regulering af prioritetsgælden til kursværdi pr. 14. januar 2011	80.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2009	75.000.000
	Reserver jf. regnskabet	69.245.917
	Fradrag for hensættelse til vedligeholdelse	-2.753.000
	<i>Ejendommens værdi reguleres således:</i>	
	Værdi jf. punkt b ovenfor	80.000.000
	Bogført værdi	<u>80.000.000</u> 0
	<i>Regulering prioritetsgæld</i>	
	Prioritetsgæld ifølge årsrapport	12.551.697
	Kursværdi af prioritetsgæld	<u>12.551.697</u> <u>0</u>
	Merværdi til fordeling på solgte andele	<u>66.492.917</u>
	Andelshavere antal m ²	<u>4.260</u>
	Merværdi pr. m ²	15.609
	Med tillæg af oprindeligt indskud	<u>300</u>
	Andelskrone pr. 31. december 2010	<u>15.909</u>
	Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til	<u><u>15.909</u></u>

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2010	kr.	15.909
Værdi pr. 28. februar 2010	kr.	15.679
Værdi pr. 28. februar 2009	kr.	16.799
Værdi pr. 28. februar 2008	kr.	17.361
Værdi pr. 28. februar 2007	kr.	16.345

Noter til årsrapporten

	1/3 - 31/12	Ikke revideret budget	
	<u>2010</u>	<u>2010</u>	<u>2009/2010</u>
1. <u>Boligafgifter</u>			
Boligafgifter, boliger	1.583.298	1.648.333	1.899.958
Internet	63.300	0	76.850
	<u>1.646.598</u>	<u>1.648.333</u>	<u>1.976.808</u>
2. <u>Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, boliger	28.411		33.979
Lejeindtægter, erhverv	422.935		483.968
Lejeindtægter, garage	1.839		4.966
Lejeindtægter, kælder/loft	30.722		38.056
Tab på leje/varme	0		-30.992
	<u>483.907</u>	<u>425.630</u>	<u>529.977</u>
3. <u>Andre indtægter</u>			
Indtægt ved overdragelse	6.000		4.500
Udligning tilgodehavender samt gæld tidl. år.	17.352		26.129
Vandafregning erhverslejer	21.115		0
Privat byfornyelse	8.762		16.290
	<u>53.229</u>	<u>4.000</u>	<u>46.919</u>
4. <u>Forsikringer og abonnementer</u>			
Ejendomsforsikring	59.290		71.300
Falck-forsikring	3.353		3.225
Hjemmeside	213		0
	<u>62.856</u>	<u>62.500</u>	<u>74.525</u>
5. <u>Anden renholdelse</u>			
Trappevask og vinduespolering incl. snedrydning	9.975		29.600
Rengøringsmaterialer mm	354		6.542
	<u>10.329</u>	<u>26.000</u>	<u>36.142</u>

Noter til årsrapporten

	1/3 - 31/12	Ikke revideret budget	
	<u>2010</u>	<u>2010</u>	<u>2009/2010</u>
6. <u>Viceværtomkostninger</u>			
Lønninger og feriepenge	114.607		109.148
Sociale omkostninger	6.213		6.822
Gaver	1.528		1.005
Arbejdsskadeforsikring	2.322		1.303
	<u>124.670</u>	<u>112.500</u>	<u>118.279</u>
7. <u>Administration</u>			
Mødeudgifter og gaver	4.057		6.088
Kontorhold, porto og gebyrer	5.760		7.767
Telefongodtgørelse	11.835		10.000
Regulering tidligere års telefongodtgørelse	-10.000		0
Revision og regnskab rest tidligere år	375		-875
Revision og regnskab	35.000		29.375
Deltagelse generalforsamling	0		5.000
Advokathonorar	0		1.250
Administrationshonorar	73.475		84.132
Honorar handelsvurdering	9.625		9.625
Varmeregnskab	21.656		22.741
	<u>151.783</u>	<u>152.000</u>	<u>175.103</u>
8. <u>Vedligeholdelse</u>			
Murer	121.031		67.629
Maler	14.786		1.341
Tømrer og snedker	0		3.618
Elektriker	0		20.791
Blikkenslager	28.822		24.663
VVS-varmeinstallation	10.952		17.383
Teknisk rådgivning	0		7.158
Låsesmed	2.231		17.952
Gårdanlæg	10.349		7.606
Dørtelefoner	1.841		284
	<u>190.012</u>	<u>210.000</u>	<u>168.425</u>

Noter til årsrapporten

	1/3 - 31/12	Ikke revideret budget	
	<u>2010</u>	<u>2010</u>	<u>2009/2010</u>
9. <u>Afskrivninger</u>			
Driftsmidler	4.100	4.100	4.100
Installationer	28.946	0	0
	<u>33.046</u>	<u>4.100</u>	<u>4.100</u>
10. <u>Renter, netto</u>			
Prioritetsrenter BRF	526.119	525.000	624.189
	526.119	525.000	624.189
Renteindtægter	16.363	25.000	29.090
	<u>509.756</u>	<u>500.000</u>	<u>595.099</u>

Noter til årsrapporten

11. Skat af årets resultat

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

Det skattepligtige resultat er negativt, hvorfor der ikke påhviler foreningen skat.

12. Købspris

	2010	2009/2010
Købspris jf. skøde	15.149.317	15.149.317
	15.149.317	15.149.317

	Anskaffel- sessum	Akk. af- skrivning	Årets af- skrivning	Saldo ultimo
<u>Installationer</u>				
Internet og antenneanlæg (2010)	144.732	0	28.946	115.786
	144.732	0	28.946	115.786

	Anskaffel- sessum	Akk. af- skrivning	Årets af- skrivning	Saldo ultimo
<u>Forbedringer</u>				
Renovering af trapper (1996/97)	1.078.684	1.078.684	0	0
El-installationer (2007)	612.000	0	0	612.000
Anvendt hensættelse elarbejde	-612.000	0	0	-612.000
	1.078.684	1.078.684	0	0

12. Dagsværdi iht. valuarvurdering af 14. januar 2011

	2010	2009/2010
Købspris	15.149.317	15.149.317
Installationer	115.786	0
Forbedringer	0	0
Opskrivning af ejendommen til dagsværdi	64.734.897	63.850.683
	80.000.000	79.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2010 i henhold til vurdering af 31. december 2010 af ejendomsmægler og valuar Ejval. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2009 udgør kr. 75.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et afkast på 2,14%.

Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Noter til årsrapporten

	<u>Anskaffel-</u> <u>sessum</u>	<u>Akk. af-</u> <u>skrivning</u>	<u>Årets af-</u> <u>skrivning</u>	<u>Saldo</u> <u>ultimo</u>
13. <u>Driftsmidler</u>				
Fejemaskine (2007)	41.000	12.300	4.100	24.600
	<u>41.000</u>	<u>12.300</u>	<u>4.100</u>	<u>24.600</u>
14. <u>Tilgodehavender</u>			<u>2010</u>	<u>2009/2010</u>
Afdragsordning, erhvervslejer			21.215	0
Andre tilgodehavender			0	11.875
			<u>21.215</u>	<u>11.875</u>
15. <u>Likvide midler</u>				
Kasse			2.394	2.457
Danske Bank 3116 250187			3.341.986	3.138.842
			<u>3.344.380</u>	<u>3.141.299</u>
16. <u>Andelskapital</u>	<u>Antal m2</u>	<u>Pris</u>	<u>2010</u>	<u>2009/2010</u>
Fuldt indskud:				
Saldo primo	4.260	300	1.278.000	1.278.000
Solgt i årets løb	0	300	0	0
	<u>4.260</u>		<u>1.278.000</u>	<u>1.278.000</u>

Noter til årsrapporten

17. <u>Hensættelse til større vedligeholdelsesarbejder</u>	<u>2010</u>	<u>2009/2010</u>
Hensat til vedligeholdelse primo:		
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse af vinduer	565.000	452.000
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af trapper	250.000	200.000
Hensat til vedligeholdelse af tag	720.000	600.000
Hensat til udvendig vedligeholdelse	<u>690.000</u>	<u>575.000</u>
	2.225.000	1.827.000
Hensat	<u>528.000</u>	<u>398.000</u>
	<u>2.753.000</u>	<u>2.225.000</u>
Som er hensat til følgende:		
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse af vinduer	678.000	565.000
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af trapper	300.000	250.000
Hensat til vedligeholdelse af tag	970.000	720.000
Hensat til udvendig vedligeholdelse	<u>805.000</u>	<u>690.000</u>
	<u>2.753.000</u>	<u>2.225.000</u>
18. <u>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</u>		
Opskrivning primo	63.850.683	68.317.883
Årets opskrivning	884.214	0
Årets nedskrivning	<u>0</u>	<u>-4.467.200</u>
	<u>64.734.897</u>	<u>63.850.683</u>
19. <u>Reserver</u>		
Tidligere års resultat	1.596.791	1.167.495
Dette års resultat	162.258	429.296
Kursregulering prioritetsgæld	<u>-1.028</u>	<u>67.108</u>
	<u>1.758.020</u>	<u>1.663.899</u>

Noter til årsrapporten

20.	<u>Prioritetsgæld</u>	Obligations-		
	Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
	1 BRF, 4,2974% kontantlån, 2035	12.550.669	12.938.560	12.551.697
	Fastforrentet indtil lånets udløb	<u>12.550.669</u>	<u>12.938.560</u>	<u>12.551.697</u>
				<u>Afdrag</u>
				283.954
				<u>283.954</u>
21.	<u>Varmeregnskab</u>		<u>2010</u>	<u>2009/2010</u>
	Varme indbetalt aconto		134.269	197.779
	Køb af varme		-90.249	-161.975
	Energimærkning, fordeles over 5 år		-26.404	-33.005
	Uafregnet varmeregnskab tidligere år		<u>-13.375</u>	<u>0</u>
			<u>4.241</u>	<u>2.799</u>
22.	<u>Skyldige omkostninger</u>			
	AP I Statsautoriserede Revisorer		35.000	34.375
	Mellemregning administrator		0	1.250
	A-skat m.v		5.161	4.126
	Feriepenge		14.108	14.107
	Kontorhold/telefongodtgørelse bestyrelse		10.835	10.000
	Diverse skyldige omkostninger		<u>0</u>	<u>16.845</u>
			<u>65.104</u>	<u>80.703</u>
23.	<u>Uсолgte andele</u>			
	Foreningen har usolgte andele i form af udlejede lejligheder på i alt m ²			81
	Såfremt lejlighederne sælges til den af bestyrelsen foreslåede andelsværdi efter princip B, vil foreningens formue se således ud:			
	Nuværende bogført egenkapital			70.523.917
	Salg af udlejede lejligheder			<u>1.288.602</u>
	Formue herefter			<u><u>71.812.519</u></u>

Noter til årsrapporten

24. Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. Udenbys Klædebo 5528 og 5529, kr. 770.000 opbevares hos administrator og ligger ikke til sikkerhed.

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

25. Eventualforpligtelse

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 udlejningsvirksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grund af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jf. selskabsskattelovens § 5, stk 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til bebyggelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed. 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.

Noter til årsrapporten

26. Nøgletal

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

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

	<u>Antal</u>	<u>Areal m2</u>
Andelsboliger	64	4.260
Andelserhverv	0	0
Boliglejemål	1	81
Erhvervslejemål	3	435

	<u>kr. pr. m2 andel</u>	<u>kr. pr. m2 total</u>
Offentlig ejendomsvurdering	17.606	15.704
Valuarvurdering	18.779	16.750
Anskaffelsessum (kostpris)	3.556	3.172
Foreslået andelsværdi	15.909	
Reserver uden for andelsværdi	646	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2	372	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelserhverv m2	0	
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m2	351	
Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs m2	972	

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2011

Driftsbudget	Budget		
	1/3 - 31/12	Resultat	Budget
Indtægter	2010	2010	2011
Boligafgift	1.648.333	1.646.598	1.975.600
Lejeindtægter	425.630	483.907	592.470
Andre indtægter	4.000	53.229	10.000
Indtægter i alt	2.077.963	2.183.734	2.578.070
Udgifter			
Ejendomsskatter	130.000	128.665	165.200
EI-forbrug	21.000	22.271	23.000
Vandforbrug	167.000	167.705	190.000
Renovation	92.000	89.683	108.000
Forsikringer og abonnementer	62.500	62.856	91.000
Anden renholdelse	26.000	10.329	42.500
Viceværtomkostninger	112.500	124.670	142.700
Administration	152.000	151.783	201.000
Vedligeholdelse	210.000	190.012	210.000
Hensættelse indvendig vedligeholdelse for lejere	2.700	2.700	3.300
Hensættelse til vedligeholdelse af tag	250.000	250.000	250.000
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse af vinduer	113.000	113.000	113.000
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af trapper	50.000	50.000	50.000
Hensættelse til udvendig vedligeholdelse	115.000	115.000	115.000
Afskrivninger	4.100	33.046	33.046
	1.507.800	1.511.720	1.737.746
Renteudgifter, prioritetslån	525.000	526.119	620.000
Renteindtægter, diverse	-25.000	-16.363	-20.000
Udgifter i alt	2.007.800	2.021.476	2.337.746
Årets resultat	70.163	162.258	240.324
Hensættelse	528.000	528.000	528.000
Afskrivninger jf. ovenfor	4.100	33.046	33.046
Driftens bidrag til likviditet	602.263	723.304	801.370
Andre ind- og udbetalinger			
Gårdsammenlægning	-150.000	0	-150.000
Antenneanlæg	0	-144.732	0
Henlagt hensættelse	-528.000	-528.000	-528.000
Afdrag prioritetsgæld	-280.000	-283.954	-290.000
Ændring i arbejdskapitalen	-355.737	-233.382	-166.630
Arbejdskapital primo	531.000	531.397	298.000
Arbejdskapital ultimo	175.263	298.015	131.370

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2011

Arbejdskapitalen kan specificeres således

Omsætningsaktiver	3.434.018
Kortfristet gæld	<u>-383.004</u>
	3.051.014
Disponeret arbejdskapital til fremtidig vedligeholdelse	<u>-2.753.000</u>
	<u>298.014</u>