

**Andelsboligforeningen
Slangerupgård**

Årsrapport for perioden 1. januar – 31. december 2011

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
Den 11. april 2012**

Dirigent

København
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K
Tel +45 70 15 78 11
Fax +45 70 15 78 12

Køge
Vordingborgvej 35
4600 Køge
Tel +45 70 15 78 11
Fax +45 56 63 13 99

Farum
Farum Hovedgade 9
3520 Farum
Tel +45 44 48 07 85
Fax +45 44 48 03 63

Aarhus
Olof Palmes Allé 25 A, 1.
8200 Aarhus N
Tel +45 72 41 08 00
Fax +45 72 41 08 01

Mail info@ap.dk
www.ap.dk
CVR.nr. 24 25 20 19

Interessentskab af statsautoriserede
revisionsanpartsselskaber

An independent member firm of

MOORE STEPHENS
INTERNATIONAL LIMITED

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2011	7
Balance pr. 31. december 2011	8
Andelskroneberegning	10
Noter	11
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2012	20

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 Flanagan 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 aflagt årsrapporten for 2011 for andelsboligforeningen Slangerupgård.

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

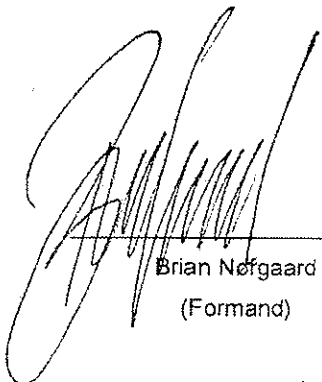
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

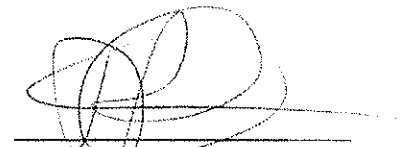
København, den 14. marts 2012

Bestyrelse



Brian Nørgaard
(Formand)

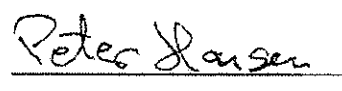
Henrik Pedersen



Thomas Plum

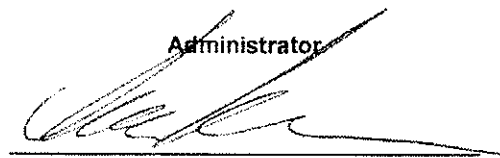


Josefine Flanagan Lønholdt



Peter Hansen

Administrator



Frede Tellefsen Ejendomsadministration

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Slangerupgård

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen Slangerupgård for regnskabsåret 1. januar 2011 – 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

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

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 14. marts 2012

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbene er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2011.

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige udgifter.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. december 2011.

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.

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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån, indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale.

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 fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på ejendommen.

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

Driftsmidler	10 år	eller	10 %
Installationer	5 år	eller	20 %

Passiver:

Egenkapital

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen 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 reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

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

Hensættelse til udskudt skat

Det er i foreningen besluttet, 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 skattemæssige underskud til fremførsel.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. 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.

Nøgletal

De i note 27 anførte nøgletal er beregnet således:

Valuarvurdering, offentlig vurdering samt anskaffelsessum pr. m² andelsbolig:

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

Indtægt boligtype i gennemsnit pr. boligtype m²:

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

Foreslået andelsværdi pr. m²:

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

Reserver uden for andelsværdi:

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2011

<u>Note</u>	Indtægter	ikke revideret		
		2011	budget 2011	1/3 - 31/12 2010
2	Boligafgifter	1.975.558	1.975.600	1.646.598
3	Lejeindtægter	598.859	592.470	483.907
4	Andre indtægter	15.629	10.000	53.229
		<u>2.590.046</u>	<u>2.578.070</u>	<u>2.183.734</u>
	Omkostninger			
	Ejendomsskatter	165.206	165.200	128.665
	Elforbrug	25.057	23.000	22.271
	Vandforbrug, 4.297 m3 (4.248 m3)	157.439	190.000	167.705
	Renovation	107.794	108.000	89.683
5	Forsikringer og abonnementer	76.449	91.000	62.856
6	Anden renholdelse	31.523	42.500	10.329
7	Viceværtomkostninger	144.853	142.700	124.670
8	Administration	207.262	201.000	151.783
9	Vedligeholdelse	300.961	210.000	190.012
	Maling af vinduer	841.435	0	0
	Hensættelse indvendig vedligeholdelse for lejere	3.321	3.300	2.700
		<u>2.061.300</u>	<u>1.176.700</u>	<u>950.674</u>
	Resultat før afskrivninger og finansielle poster	528.746	1.401.370	1.233.060
10	Afskrivninger	33.046	33.046	33.046
	Resultat før finansielle poster	495.700	1.368.324	1.200.014
11	Finansielle indtægter	18.823	20.000	16.363
12	Finansielle omkostninger	-609.340	-620.000	-526.119
	Resultat før skat	-94.817	768.324	690.258
13	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>-94.817</u>	<u>768.324</u>	<u>690.258</u>
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	615.000	528.000	528.000
	Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	-841.435	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	296.355	290.000	283.954
	Overført restandel af årets resultat	-164.737	-49.676	-121.696
		<u>-94.817</u>	<u>768.324</u>	<u>690.258</u>

Balance pr. 31. december 2011

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	<u>Anlægsaktiver</u>		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. Udenbys Klædebo 5528 og 5529		
14	Dagsværdi iht. valuarvurdering af 31. december 2011	77.000.000	80.000.000
15	Driftsmidler	20.500	24.600
	Anlægsaktiver i alt	<u>77.020.500</u>	<u>80.024.600</u>
	 <u>Omsætningsaktiver</u>		
	Udlæg ifm. salg	0	5.000
16	Tilgodehavender	19.955	21.215
	Forudbetaalte omkostninger	117.041	63.424
		<u>136.996</u>	<u>89.639</u>
17	Likvide midler	<u>3.476.509</u>	<u>3.344.380</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.613.505</u>	<u>3.434.019</u>
	Aktiver i alt	<u>80.634.005</u>	<u>83.458.619</u>

Balance pr. 31. december 2011

Note	<u>Passiver</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	<u>Egenkapital</u>		
18	Andelsindskud	<u>1.278.000</u>	<u>1.278.000</u>
	Reserver		
19	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	61.763.843	64.734.897
20	Reserver	<u>1.890.667</u>	<u>1.758.021</u>
		<u>63.654.510</u>	<u>66.492.918</u>
	Andre reserver		
21	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	<u>2.526.565</u>	<u>2.753.000</u>
	Egenkapital i alt	<u>67.459.075</u>	<u>70.523.918</u>
	<u>Gældsforpligtelse</u>		
	Langfristede gældsforpligtelser		
22	Prioritetsgæld	<u>12.254.314</u>	<u>12.551.697</u>
		<u>12.254.314</u>	<u>12.551.697</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Mellemregning ved salg samt forudbetalt leje	1.641	2.235
23	Varmeregnskab	32.165	4.241
	Vandregnskab	3.700	7.500
	Forudbetalt husleje og deposita	304.949	283.649
	Indvendig vedligeholdelse, lejere	23.596	20.275
24	Skyldige omkostninger	<u>554.565</u>	<u>65.104</u>
		<u>920.616</u>	<u>383.004</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>13.174.930</u>	<u>12.934.701</u>
	Passiver i alt	<u>80.634.005</u>	<u>83.458.619</u>
1	Andelskroneberegning		
25	Sikkerhedsstillelser		
26	Eventualforpligtelse		
27	Nøgletal		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2011

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)	Anskaffessummen	15.149.317
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2011	77.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2010	74.000.000
	Reserver jf. regnskabet	63.654.510

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	77.000.000	
Bogført værdi	<u>77.000.000</u>	0

Regulering prioritetsgæld

Prioritetsgæld ifølge årsrapport	12.254.314	
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>12.620.396</u>	<u>-366.082</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele 63.288.428

Andelshavere antal m² 4.260

Merværdi pr. m² 14.856

Med tillæg af oprindeligt indskud 300

Andelskrone pr. 31. december 2011 15.156

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 15.156

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2011	kr.	15.156
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

	Ikke revideret		
		budget	1/3 - 31/12
	2011	2011	2010
2. <u>Boligafgifter</u>			
Boligafgifter, boliger	1.899.958	1.912.300	1.583.298
Internet	75.600	63.300	63.300
	<u>1.975.558</u>	<u>1.975.600</u>	<u>1.646.598</u>
3. <u>Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, boliger	33.300		28.411
Lejeindtægter, erhverv	526.680		422.935
Lejeindtægter, garage	2.207		1.839
Lejeindtægter, kælder/loft	35.869		30.722
Tab på leje/varme	803		0
	<u>598.859</u>	<u>592.470</u>	<u>483.907</u>
4. <u>Andre indtægter</u>			
Indtægt ved overdragelse	2.500		6.000
Udligning tilgodehavender samt gæld tidl. år.	0		17.352
Vandafregning erhverslejer	11.895		21.115
Privat byfornyelse	1.234		8.762
	<u>15.629</u>	<u>10.000</u>	<u>53.229</u>
5. <u>Forsikringer og abonnementer</u>			
Ejendomsforsikring	72.751		59.290
Falck-forsikring	3.485		3.353
Hjemmeside	213		213
	<u>76.449</u>	<u>91.000</u>	<u>62.856</u>
6. <u>Anden renholdelse</u>			
Trappevask og vinduespolering incl. snedrydning	2.240		9.975
Haveanlæg	1.038		0
Hovedrengøring	27.603		0
Rengøringsmaterialer mm	642		354
	<u>31.523</u>	<u>42.500</u>	<u>10.329</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret		
	2011	budget 2011	1/3 - 31/12 2010
7. <u>Viceværtomkostninger</u>			
Lønninger og feriepenge	134.852		114.607
Regulering feriepengeforpligtelse	2.308		0
Sociale omkostninger	2.432		6.213
Personaleomkostninger	2.424		1.528
Arbejdsskadeforsikring	2.837		2.322
	<u>144.853</u>	<u>142.700</u>	<u>124.670</u>
8. <u>Administration</u>			
Mødeudgifter	5.945		4.057
Kontorhold, porto og gebyrer	5.912		5.760
Telefongodtgørelse	13.000		11.835
Regulering tidligere års telefongodtgørelse	0		-10.000
Revision og regnskab rest tidligere år	2.488		375
Revision og regnskab	37.500		35.000
Administrationshonorar	109.000		73.475
Honorar handelsvurdering	9.625		9.625
Varmeregnskab	23.792		21.656
	<u>207.262</u>	<u>201.000</u>	<u>151.783</u>
9. <u>Vedligeholdelse</u>			
Murer	78.408		121.031
Maler	20.625		14.786
Elektriker	16.285		0
Kloakarbejde	30.475		0
Blikkenslager	138.715		28.822
VVS-varmeinstallation	10.873		10.952
Låsesmed	3.131		2.231
Drift af maskiner	2.449		0
Gårdanlæg	0		10.349
Dørtelefoner	0		1.841
	<u>300.961</u>	<u>210.000</u>	<u>190.012</u>

Noter til årsrapporten

		Ikke revideret		
			budget	1/3 - 31/12
		2011	2011	2010
10.	<u>Afskrivninger</u>			
	Driftsmidler	4.100	4.100	4.100
	Installationer	28.946	28.946	28.946
		<u>33.046</u>	<u>33.046</u>	<u>33.046</u>
11.	<u>Finansielle indtægter</u>			
	Renteindtægter	18.823	20.000	16.363
		<u>18.823</u>	<u>20.000</u>	<u>16.363</u>
12.	<u>Finansielle omkostninger</u>			
	Prioritetsrenter BRF	609.340	620.000	526.119
		<u>609.340</u>	<u>620.000</u>	<u>526.119</u>

Noter til årsrapporten

13. Skat af årets resultat

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

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

14. Ejendommen matr. nr. Udenbys Klædebo 5528 og 5529:				Ejendom
	<u>Købspris</u>	<u>Installationer</u>	<u>Forbedringer</u>	<u>i alt</u>
Kostpris primo	15.149.317	144.732	1.078.684	16.372.733
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>15.149.317</u>	<u>144.732</u>	<u>1.078.684</u>	<u>16.372.733</u>
Afskrivninger primo	0	28.946	1.078.684	1.107.630
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>28.946</u>	<u>0</u>	<u>28.946</u>
Afskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>57.892</u>	<u>1.078.684</u>	<u>1.136.576</u>
Opskrivninger primo	0	0	0	64.734.897
Årets opskrivninger	0	0	0	0
Tilbageført opskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-2.971.054</u>
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>61.763.843</u>
Regnskabsmæssig værdi	<u>15.149.317</u>	<u>86.840</u>	<u>0</u>	<u>77.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2011 i henhold til vurdering af 31. december 2011 af ejendomsmægler og valuar Ejval. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 74.000.000.

Valuaren oplyser, af vurderingsrapportens beregninger er baseret på et afkast på 2,23%. 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.

Det må antages, at vurderingen er følsom over for renteudsving.

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>
15. <u>Driftsmidler</u>				
Fejemaskine (2007)	41.000	16.400	4.100	20.500
	<u>41.000</u>	<u>16.400</u>	<u>4.100</u>	<u>20.500</u>
16. <u>Tilgodehavender</u>			2011	2010
Afdragsordning, erhverslejer			2.785	21.215
Udlæg vurderinger			15.070	0
Andre tilgodehavender			2.100	0
			<u>19.955</u>	<u>21.215</u>
17. <u>Likvide midler</u>				
Kasse			1.131	2.394
Danske Bank, driftskonto			2.068.700	3.341.986
Danske Bank, toprente			656.678	0
Nykredit, aftaleindlån			750.000	0
			<u>3.476.509</u>	<u>3.344.380</u>
18. <u>Andelsindskud</u>	<u>Antal m2</u>	<u>Pris</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fuldt indskud:				
Saido 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

19.	<u>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	Opskrivning primo	64.734.897	63.850.683
	Årets opskrivning	0	884.214
	Årets nedskrivning	<u>-2.971.054</u>	<u>0</u>
		<u><u>61.763.843</u></u>	<u><u>64.734.897</u></u>
20.	<u>Reserver</u>		
	Tidligere års resultat	1.758.021	1.595.763
	Kursregulering tilageført	1.028	0
	Betalte prioritetsafdrag	296.355	283.954
	Dette års resultat	<u>-164.737</u>	<u>-121.696</u>
		<u><u>1.890.667</u></u>	<u><u>1.758.021</u></u>
21.	<u>Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder</u>		
	Hensat til vedligeholdelse primo:		
	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>
		2.753.000	2.225.000
	Hensat	615.000	528.000
	Anvendt i året	<u>-841.435</u>	<u>0</u>
		<u><u>2.526.565</u></u>	<u><u>2.753.000</u></u>
	Som er hensat til følgende:		
	Hensættelse til udvendig vedligeholdelse af vinduer	200.000	678.000
	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse af trapper	350.000	300.000
	Hensat til vedligeholdelse af tag	1.220.000	970.000
	Hensat til udvendig vedligeholdelse	<u>756.565</u>	<u>805.000</u>
		<u><u>2.526.565</u></u>	<u><u>2.753.000</u></u>

Noter til årsrapporten

22.	<u>Prioritetsgæld</u>	Obligations-		
	Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
	1 BRF, 4,2974% kontantlån, 2035	<u>12.254.314</u>	<u>12.620.396</u>	<u>12.620.396</u>
	Fastforrentet indtil lånets udløb	<u>12.254.314</u>	<u>12.620.396</u>	<u>296.355</u>
				<u>296.355</u>
23.	<u>Varmeregnskab</u>		<u>2011</u>	<u>2010</u>
	Varme indbetalt aconto		145.320	134.269
	Køb af varme		-85.206	-90.249
	Energimærkning, fordeles over 5 år		-19.803	-26.404
	Uafregnet varmeregnskab tidligere år		<u>-8.146</u>	<u>-13.375</u>
			<u>32.165</u>	<u>4.241</u>
24.	<u>Skyldige omkostninger</u>			
	AP i Statsautoriserede Revisorer		37.500	35.000
	A-skat m.v		5.161	5.161
	Feriepenge		16.416	14.108
	Kontorhold/telefongodtgørelse bestyrelse		0	10.835
	Håndværkerregninger		<u>495.488</u>	<u>0</u>
			<u>554.565</u>	<u>65.104</u>
25.	<u>Sikkerhedsstillelser</u>			
	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.

Noter til årsrapporten

26. Eventualforpligtelse

Ophørsbeskatning

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

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemål og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventalskatten 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.

27. 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.

<u>Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:</u>	<u>Antal</u>	<u>Areal m2</u>
Andelsboliger	64	4.260
Boliglejemål	1	81
Erhvervslejemål	3	435
	<u>68</u>	<u>4.776</u>

	<u>kr. pr. m2 andel</u>	<u>kr. pr. m2 total</u>
Offentlig ejendomsvurdering	17.371	15.494
Valuarvurdering	18.075	16.122
Anskaffelsessum (kostpris)	3.556	3.172
Foreslået andelsværdi	15.156	
Reserver uden for andelsværdi	593	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2	446	
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m2	411	
Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs m2	1.211	

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2012

Driftsbudget

	Budget 2011	Resultat 2011	Budget 2012
Indtægter			
Boligafgift	1.975.600	1.975.558	1.975.600
Lejeindtægter	592.470	598.859	592.470
Andre indtægter	10.000	15.629	10.000
Indtægter i alt	<u>2.578.070</u>	<u>2.590.046</u>	<u>2.578.070</u>
Udgifter			
Ejendomsskatter	165.200	165.206	175.000
El-forbrug	23.000	25.057	23.000
Vandforbrug	190.000	157.439	190.000
Renovation	108.000	107.794	108.000
Forsikringer og abonnementer	91.000	76.449	91.000
Anden renholdelse	42.500	31.523	42.500
Viceværtomkostninger	142.700	144.853	142.700
Administration	201.000	207.262	200.000
Vedligeholdelse	210.000	1.142.396	250.000
Hensættelse indvendig vedligeholdelse for lejere	3.300	3.321	3.300
Afskrivninger	33.046	33.046	33.046
	<u>1.209.746</u>	<u>2.094.346</u>	<u>1.258.546</u>
Renteudgifter, prioritetslån	620.000	609.340	600.000
Renteindtægter, diverse	-20.000	-18.823	-60.000
Udgifter i alt	<u>1.809.746</u>	<u>2.684.863</u>	<u>1.798.546</u>
Årets resultat	768.324	-94.817	779.524
Afskrivninger jf. ovenfor	33.046	33.046	33.046
Driftens bidrag til likviditet	<u>801.370</u>	<u>-61.771</u>	<u>812.570</u>
Andre ind- og udbetalinger			
Gårdsammenlægning	-150.000	0	-150.000
Henlagt hensættelse	-528.000	-615.000	0
Anvendt hensættelse, maling af vinduer	0	841.435	0
Afdrag prioritetsgæld	-290.000	-296.355	-290.000
Ændring i arbejdskapitalen	-166.630	-131.691	372.570
Arbejdskapital primo	<u>298.000</u>	<u>298.015</u>	<u>166.000</u>
Arbejdskapital ultimo	<u>131.370</u>	<u>166.324</u>	<u>538.570</u>
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		3.613.505	
Kortfristet gæld		-920.616	
		<u>2.692.889</u>	
Disponeret arbejdskapital til fremtidig vedligeholdelse		-2.526.565	
		<u>166.324</u>	