

A/B BUDDINGE PARK

ÅRSRAPPORT

2011

17. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på foreningens ordinære generalforsamling  
den / 2012

Vedtaget andelskrone

---

Dirigent

Udkast af 23. februar 2012, hvor der mangler afklaring af følgende forhold:

- Bestyrelsens og administrators godkendelse af årsrapporten.

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer .....	4-5
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Noter.....	14-19
Andelskroneberegning.....	19
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december.....	20

## FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen           Andelsboligforeningen Buddinge Park  
Klausdalsbrovej 8 - 30  
2860 Søborg

Ejendom:            Matr.nr. 15 fg og 15 ge Buddinge

CVR-nr.:            18 10 97 78  
Stiftet:             6. oktober 1994  
Hjemsted:          Søborg  
Regnskabsår:      1. januar - 31. december

Bestyrelse           Linda Juhl, formand  
Poul Søhegn  
Morten Norking  
Kim Falch  
Poul Augustenborg  
Jonas Kristensen

Administrator       Egemar & Clausen  
Nørregade 7 A, 2. tv.  
1018 København K  
Telefon: 33 32 83 66  
Claus Clausen

Revision            BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
1561 København V  
Tlf. 39 15 52 00  
Gert Larsen

Pengeinstitut        Nordea Bank Danmark A/S  
Vesterbrogade 8  
0900 København C

## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2011 for A/B Buddinge Park.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og 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 resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 23. februar 2012

Administrator:

\_\_\_\_\_  
Claus Clausen  
Egemar & Clausen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Linda Juhl  
Formand

\_\_\_\_\_  
Poul Sæhegn

\_\_\_\_\_  
Morten Norking

\_\_\_\_\_  
Kim Falch

\_\_\_\_\_  
Poul Augustenborg

\_\_\_\_\_  
Jonas Kristensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Vi har revideret udkast til årsregnskabet for 2011 for A/B Buddinge Park.

Følgende forhold mangler at blive afsluttet:

- Bestyrelsens og administrators godkendelse af årsrapporten.

Såfremt årsrapporten ikke ændres, vil vi forsyne det med følgende påtegning:

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til andelshaverne i A/B Buddinge Park

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Buddinge Park for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Revisionen har ikke omfattet den supplerende beretning på side 20, og budgettallene i resultatopgørelsen.

#### Ledelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 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 ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Konklusion

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

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 23. februar 2012

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Steen Klit Andersen  
Statsautoriseret revisor

UDKAST

## HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Buddinge Park 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:

Ejendom	Antal	Areal m <sup>2</sup>
Andelslejligheder.....	70	4.837,00
Udlejede lejligheder.....	5	350,00
	75	5.187,00
Grundareal i m <sup>2</sup> .....		4.313,00
Nøgletal	kr. pr. m <sup>2</sup> andel	kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering.....	14.472	13.495
Anskaffelsessum (kostpris).....	3.269	3.048
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	4.256	
Foreslået andelsværdi.....	10.585	
		kr./m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig.....		686
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> udlejet bolig.....		818
Omkostninger m.v. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		6%
Øvrige omkostninger.....		48%
Finansielle poster, netto.....		29%
Afdrag.....		17%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		87%

## UDVIKLING I HOVEDTAL

	2011	2010	2009	2008
Udviklingen i boligafgift og andelskrone				
Boligafgift (2008 = index 100).....	108	108	105	100
Antal resterende lejelejligheder.....	5	6	8	9
Andelskrone.....	39,73	39,23	40,05	40,61
Vedtøget på generalforsamlingen.....		39,00	40,00	40,00

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Klausdalsbrovej 8 - 30, 2860 Søborg.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af salg af 1 udlejede lejlighed som i alt har bidraget med en nettoindtægt på tkr. 641.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er herudover efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Buddinge Park for 2011 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden.

Endvidere er formålet at give oplysninger om andelenes værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 og § 6, stk. 5.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Måling af foreningens ejendom til dagsværdi. Tidligere blev ejendommen målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger

Bestyrelsen har vurderet behovet for at foretage opskrivning af den bogførte værdi af ejendommen til dagsværdi, idet det er bestyrelsens opfattelse, at det i højere grad afspejler den korrekte værdi, og således at det giver et mere retvisende billede af foreningens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling og resultat, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er ikke tilrettet for sidste år.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af balancesummen med 54.188 tkr., som kan henføres til opskrivning på ejendommen, mens egenkapitalen pr. 31. december 2011 er forøget med 54.188 tkr.

Bortset fra ovenstående er årsrapporten udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

### Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

### Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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.

Andre materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-8 år	0%

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

## Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

## Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførelse.

## Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter § 14.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Regnskab 2011 kr.	Regnskab 2010 tkr.	(ej revideret) Budget 2011 tkr.
Andelsboligafgift.....		3.318.825	3.210	3.259
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....		286.174	297	288
Lejeindtægt, garager.....		71.400	127	127
Lejeindtægt, kælderrum.....		36.252	39	39
Andre indtægter.....	1	725.065	963	60
INDTÆGTER I ALT.....		4.437.716	4.636	3.773
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-316.989	-311	-330
Forbrugsafgifter.....	3	-438.339	-477	-393
Renholdelse/gårdmandsløn.....	4	-453.593	-516	-512
Reparationer og vedligeholdelse.....	5	-217.685	-479	-520
Foreningsomkostninger.....	6	-242.130	-257	-296
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	13	-17.466	-20	-17
Afskrivninger.....	9	-141.021	-141	-141
OMKOSTNINGER I ALT.....		1.827.223	2.201	2.209
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		2.610.493	2.435	1.564
Andre finansielle indtægter.....	7	13.320	3	3
Prioritetsrenter.....	12	-987.560	-1.017	-998
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-974.240	-1.014	-995
RESULTAT FØR SKAT.....		1.636.253	1.421	569
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		1.636.253	1.421	569
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Afdrag på prioritetsgæld.....		571.421	548	569
Overført resultat.....		1.064.832	873	0
I ALT.....		1.636.253	1.421	569

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2011 kr.	2010 tkr.
Grunde og bygninger.....	8	70.000.000	15.812
Bredbånd.....	9	273.203	342
Maskiner og inventar.....	9	293.710	366
Igangværende facaderenovering.....		1.844.846	0
Materielle anlægsaktiver.....		72.411.759	16.520
ANLÆGSAKTIVER.....		72.411.759	16.520
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		14.955	25
Forsikringssager.....		0	28
Andre tilgodehavender.....		6.071	0
Antenneregnskab.....	10	7.033	0
Tilgodehavender.....		28.059	53
Kasse- og girobeholdninger.....		5.700	1
Indestående i pengeinstitutter.....		572.189	2.942
Likvide beholdninger.....		577.889	2.943
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		605.948	2.996
AKTIVER.....		73.017.707	19.516

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2011 kr.	2010 tkr.
Andelskapital.....		1.288.864	1.266
Opskrivning af ejendom.....		54.188.116	0
Overført resultat.....		-3.664.716	-5.301
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>11</b>	<b>51.812.264</b>	<b>-4.035</b>
Prioritetsgæld.....	12	20.506.627	21.078
Forudbetalt leje og deposita.....		108.241	107
Indvendig vedligeholdelse.....	13	103.796	110
Langfristede gældsforpligtelser.....		20.718.664	21.295
Skyldige omkostninger.....	14	52.366	179
Forudmodtaget boligafgift og leje.....		0	43
Mellemregning, andelshavere ved salg.....		412.012	1.998
Varmeregnskab.....	15	22.401	32
Antenneregnskab.....	10	0	4
Kortfristede gældsforpligtelser.....		486.779	2.256
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>21.205.443</b>	<b>23.551</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>73.017.707</b>	<b>19.516</b>
Eventualposter mv.	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Andelskroneberegning	18		

## NOTER

	2011 kr.	2010 tkr.	Note
Andre indtægter			1
Vaskeriindtægter.....	58.957	63	
Tillægsbeløb ved salg af lejligheder.....	698.468	982	
Indtægtsført indvendig vedligeholdelse.....	14.541	21	
Ejendomsmæglersalær.....	-3.500	-58	
Tomgangsleje.....	-68.401	-47	
Indgået vedrørende tab tidligere år.....	0	2	
Erstatning.....	25.000	0	
	725.065	963	
Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat.....	268.749	251	
Bygningsforsikring.....	45.630	57	
Arbejdsskadeforsikring.....	2.610	3	
	316.989	311	
Forbrugsafgifter			3
Renovation.....	124.138	123	
Vandafgift.....	224.267	290	
Elektricitet og gas.....	89.934	64	
	438.339	477	
Renholdelse/gårdmandsløn			4
Lønninger, vicevært.....	237.999	319	
Pension.....	2.862	54	
Regulering feriepenge.....	0	28	
Lønsumsafgift.....	-33.574	13	
Ejendomsservice.....	107.250	0	
Sociale omkostninger.....	2.795	4	
Trappevask og vinduespolering.....	55.987	46	
Snerydning.....	13.990	32	
Rengøringsartikler m.v.....	180	17	
Haveanlæg.....	66.104	3	
	453.593	516	

## NOTER

	2011 kr.	2010 tkr.	Note
Reparationer og vedligeholdelse			5
Blikkenslager.....	21.053	32	
Kloakservice.....	0	95	
Tømrer og snedker.....	0	26	
Elektriker.....	28.132	5	
Maler.....	0	13	
Centralvarmeanlæg.....	70.512	51	
Låseservice.....	2.444	0	
Vaskeriudgifter.....	19.884	40	
Glarmester.....	0	6	
Renovering.....	0	94	
Gårdanlæg/Maskiner/Redskaber.....	25.892	60	
Småanskaffelser.....	18.767	9	
Legeplads.....	0	23	
Diverse/Arkitekt/Rådgivende ingeniør.....	5.963	11	
Diverse vedligeholdelse.....	25.038	14	
	217.685	479	
Foreningsomkostninger			6
Administration.....	135.000	106	
Revisionshonorar, BDO.....	20.500	20	
Advokat.....	15.625	0	
Honorar, varmeregnskab.....	9.901	10	
Kontigenter/abonnemeter.....	4.952	5	
Foreningsudgifter.....	26.811	28	
Bestyrelseshonorar.....	0	49	
PBS og Dataløn.....	6.127	7	
Kontorartikler m.v.....	765	0	
Porto og gebyrer.....	4.588	4	
Telefonudgifter.....	10.094	12	
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse bestyrelse.....	0	8	
Internet.....	7.767	8	
	242.130	257	
Andre finansielle indtægter			7
Pengeinstitutter.....	7.444	3	
Debitorer.....	5.876	0	
	13.320	3	



## NOTER

			Note
Grunde og bygninger			8
	Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2011 .....	15.811.884		
Tilgang .....	0		
Afgang .....	0		
Kostpris 31. december 2011 .....	15.811.884		
Opskrivninger 1. januar 2011 .....	0		
Årets opskrivninger .....	54.188.116		
Opskrivninger 31. december 2011 .....	54.188.116		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2011 .....	70.000.000		
Materielle anlægsaktiver			9
	Bredbåndsnetværk	Maskiner og inventar	
Kostpris 1. januar 2011 .....	683.020	439.148	
Tilgang .....	0	0	
Afgang .....	0	0	
Kostpris 31. december 2011 .....	683.020	439.148	
Afskrivninger 1. januar 2011 .....	341.515	72.719	
Årets afskrivninger .....	68.302	72.719	
Afskrivninger 31. december 2011 .....	409.817	145.438	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2011 .....	273.203	293.710	
	2011 kr.	2010 tkr.	Note
Antenneregnskab			10
Saldo 1. januar 2010 .....	-2.995	-10	
	-2.995	-10	
Aconto serviceydelser antenne .....	-45.866	-70	
Afholdte serviceydelser antenne .....	55.894	76	
	10.028	6	
Antenneregnskab i alt .....	7.033	-4	

## NOTER

							Note
Egenkapital							11
	Andelskapital	Opskrivning af ejendom		Overført resultat		I alt	
Egenkapital 1. januar 2011.....	1.265.880	0		-5.300.969		-4.035.089	
Forslag til årets resultatdisponering.....				1.064.832		1.064.832	
Tilgang andelskapital.....	22.984					22.984	
Opskrivning af ejendom.....		54.188.116				54.188.116	
Afdrag på prioritetsgæld.....				571.421		571.421	
Egenkapital 31. december 2011.....	1.288.864	54.188.116		-3.664.716		51.812.264	
Prioritetsgæld							12
	Hovedstol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
Nordea Kredit 4% ..	15.097.000	13.509.477	319.161	678.168	13.190.315	13.735.821	
Nordea Kredit 4% ..	2.500.000	1.982.044	103.572	92.266	1.878.472	1.906.983	
Nordea Kredit 4% ..	3.000.000	2.693.012	64.632	128.840	2.628.380	2.674.862	
Nordea Kredit 2,34%.....	3.180.000	2.893.516	84.056	88.286	2.809.460	2.799.627	
		21.078.049	571.421	987.560	20.506.627	21.117.293	
<p>Lån 1 er et kontantlån med en rente på 4,4144 % og en restløbetid på 23,25 år.  Lån 2 er et kontantlån med en rente på 4,2473 % og en restløbetid på 13,25 år.  Lån 3 er et kontantlån med en rente på 4,1773 % og en restløbetid på 23,50 år.  Lån 4 er et rentegarantilån med en aktuel rente på 2,44%, en restløbetid på 24,25 år og et renteloft på 3,91%.</p>							
				2011 kr.	2010 tkr.		Note
Indvendig vedligeholdelse							13
Indvendig vedligeholdelse primo.....				110.847	143		
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....				17.466	20		
				128.313	163		
Anvendt indvendig vedligeholdelse.....				-9.975	-32		
Indtægtsført ved salg af lejligheder.....				-14.542	-21		
				-24.517	-53		
Indvendig vedligeholdelse i alt.....				103.796	110		

## NOTER

	2011 kr.	2010 tkr.	Note
Skyldige omkostninger			14
Skyldig revision .....	20.500	20	
A-skat og AM-bidrag .....	1.294	13	
ATP og sociale udgifter .....	0	1	
Feriepengeforpligtelse .....	0	46	
Skyldige pensioner .....	0	5	
Diverse omkostningskreditorer .....	30.572	94	
	52.366	179	
Varmeregnskab			15
Afholdte varmeudgifter .....	328.299	288	
Aconto varme .....	-350.700	-346	
Afregning varme .....	0	26	
	-22.401	-32	
Eventualposter mv.			16
Eventualforpligtelser			
Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			17
Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 2.050.000 til sikkerhed for gæld til Nordea Bank Danmark A/S.			

## NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

18

I henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 51.812.264

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 8).....	15.811.883
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	0
3. Kontant ejendomsværdi.....	70.000.000

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdien 1. oktober 2011 kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2011.....		51.812.264
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2011.....	70.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>70.000.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	21.117.293	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>20.506.627</u>	-610.666
Foreningens formue pr. 31. december 2011.....		51.201.598

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{51.201.598 \times \text{andelsindskud}}{1.288.864}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 39,73.

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til XX,XX, svarende til x.xxx,xx pr. m<sup>2</sup>.

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance.