



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

455-0-1
BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

A/B BUDDINGE PARK

ÅRSRAPPORT

2010

16. REGNSKABSÅR

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4-5
Ledelsesberetning	
Ejendomsoplysninger og hovedtal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-18
Andelskroneberegning	18
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december	19

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 Poul Augustenborg, formand
Poul Sæhegn
Morten Norking
Preben Joost
Linda Juhl
Jonas Kristensen

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

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

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

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2010 for A/B Buddinge Park.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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. januar - 31. december 2010.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 5. april 2011

Administrator:

Susanne Roes
Egemar & Clausen

Bestyrelse:

Poul Augustenborg
Formand

Poul Sæhegn

Morten Norking

Preben Joost

Linda Juhl

Jonas Kristensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Buddinge Park

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Buddinge Park for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, samt ledelsesberetningen. Årsregnskabet og ledelsesberetningen udarbejdes efter årsregnskabsloven. Revisionen har ikke omfattet den supplerende beretning på side 19, og budgettallene i resultatopgørelsen.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet og ledelsesberetningen

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, og en ledelsesberetning der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab og en ledelsesberetning 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og ledelsesberetningen på grundlag af vores revision. Vi har udført vores 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, og ledelsesberetningen ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

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

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

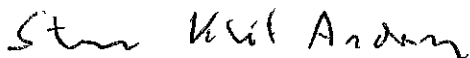
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling 31. december 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 5. april 2011

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Steen Klit Andersen
Statsautoriseret revisor

EJENDOMSOPLYSNINGER

Ejendom

Antal lejligheder.....	75
Heraf:	
Andelslejligheder 4.761 m ²	69
Udlejede lejligheder 426 m ²	6

Antal etager.....	3
Antal opgange.....	12
Samlet boligareal i m ²	5.187

Arealfordeling

Grundareal i m ²	1.974
Boligareal i m ²	5.187

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2010	2009	2008
Udviklingen i boligafgift og andelskrone			
Boligafgift (2008 = index 100).....	108	105	100
Antal resterende lejelejligheder.....	6	8	9
Andelskrone.....	39,23	40,05	40,61
Vedtaget på generalforsamlingen.....		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 to lejligheder som har bidraget med en nettoindtægt på tkr. 900.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Buddinge Park for 2010 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således at regnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenligt. Der er endvidere af hensyn til årsrapportens retvisende billede foretaget tilretninger af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor samt under de enkelte regnskabsposter.

Som følge af foreningens karakter som andelsboligforening foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger på foreningens ejendom. Der henvises til beskrivelsen heraf i anvendt regnskabspraksis.

Endvidere indeholder årsrapporten oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgift og leje

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

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

Udgifter

Udgifter omfatter foreningens omkostninger til drift af foreningen, herunder prioritetsrenter, ejendomsskatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse, administrationsudgifter samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte udgifter samt betalte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, som ikke vedrører foreningens almindelige prioritetsgæld. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**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**

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Som følge af foreningens karakter samt formålet med udarbejdelsen af årsrapporten til brug for værdiansættelsen af andelskronen foretages der ikke afskrivning på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet løbetid.

Det er i øvrigt bestyrelsens hensigt at foretage en systematisk og løbende vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, hvorfor ejendommen derfor ikke antages at være udsat for løbende værdiforringelse.

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

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bredbåndsnetværk.....	10 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5-10 år	0%

Aktiver med en kostpris på under 12,3 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Grundejernes investeringsfond

Indestående i Grundejernes Investeringsfond måles til pariværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

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 er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Andelskroneopgørelse

Beregningsen 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 2010 kr.	Regnskab 2009 tkr.	Budget (ej revideret) 2010 kr.
Andelsboligafgift.....		3.209.940	2.917	3.159
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....		297.158	433	456
Lejeindtægt, garager.....		127.363	124	0
Lejeindtægt, kælderrum.....		38.959	39	0
Vaskeriindtægter.....		63.187	21	60
INDTÆGTER I ALT.....		3.736.607	3.534	3.675
Prioritetsrenter.....	10	-1.016.957	-1.066	-1.035
Ejendomsskat m.v.....	1	-663.933	-575	-712
Forsikringer.....	2	-60.024	-59	-62
Elektricitet og gas.....		-64.358	-31	-77
Renholdelse/gårdmandsløn.....	3	-516.102	-527	-582
Reparationer og vedligeholdelse.....	4	-478.673	-546	-309
Foreningsomkostninger.....	5	-257.451	-228	-200
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-20.183	-28	-25
Afskrivninger.....	8	-141.021	-141	-141
UDGIFTER I ALT.....		3.218.702	3.201	3.143
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		517.905	333	532
Andre finansielle indtægter.....	6	2.577	10	5
RESULTAT FØR SKAT.....		520.482	343	537
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Ekstraordinære poster.....	7	900.278	505	0
ÅRETS RESULTAT.....		1.420.760	848	537
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		548.124	511	537
Overført resultat.....		872.636	337	0
I ALT.....		1.420.760	848	537

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2010 kr.	2009 tkr.
Grunde og bygninger (Ejendomsværdi pr. 1/10 2010, kr. 70.000.000).....		13.831.231	13.831
Konvertering til naturgas.....		810.446	810
Tagrenovering.....		1.170.206	1.170
Bredbånd.....	9	341.505	410
Maskiner og inventar.....	9	366.429	439
Materielle anlægsaktiver.....		16.519.817	16.660
ANLÆGSAKTIVER.....		16.519.817	16.660
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		25.068	16
Forsikringsager.....		27.868	19
Periodeafgrænsningsposter.....		0	12
Andre tilgodehavender.....		123	0
Tilgodehavender.....		53.059	47
Kasse- og girobeholdninger.....		679	0
Indestående i pengeinstitutter.....		2.941.590	2.020
Likvide beholdninger.....		2.942.269	2.020
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.995.328	2.067
AKTIVER.....		19.515.145	18.727

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2010 kr.	2009 tkr.
Andelskapital.....		1.265.504	1.228
Overført resultat.....		-5.300.969	-6.722
EGENKAPITAL.....	9	-4.035.465	-5.494
Prioritetsgæld.....	10	21.078.049	21.626
Forudbetalt leje og deposita.....		107.048	92
Indvendig vedligeholdelse.....	11	110.847	143
Langfristede gældsforpligtelser.....		21.295.944	21.861
Skyldige omkostninger.....	12	178.680	148
Forudmodtaget boligafgift og leje.....		43.214	20
Mellemregning, andelshavere ved salg.....		1.998.111	2.110
Varmeregnskab.....	13	31.666	73
Antenneregnskab.....	14	2.995	9
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.254.666	2.360
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		23.550.610	24.221
PASSIVER.....		19.515.145	18.727
 Eventualposter mv.	 15		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16		
Andelskroneberegning	17		

NOTER

	2010 kr.	2009 tkr.	Note
Ejendomsskat m.v.			1
Ejendomsskat.....	251.167	235	
Renovation.....	122.806	152	
Vandafgift.....	289.960	188	
	663.933	575	
Forsikringer			2
Bygningsforsikring.....	57.007	59	
Arbejdsskadeforsikring.....	3.017	0	
	60.024	59	
Renholdelse/gårdmandsløn			3
Lønninger, vicevært.....	318.575	150	
Pension.....	54.341	26	
Regulering feriepenge.....	27.950	18	
Lønsumsafgift.....	13.113	8	
Ejendomsservice.....	0	145	
ATP.....	3.240	0	
Socialeomkostninger.....	834	1	
Trappevask og vinduespolering.....	45.578	58	
Snedrydning.....	32.361	105	
Rengøringsartikler m.v.....	17.367	16	
Haveantæg.....	2.743	0	
	516.102	527	
Reparationer og vedligeholdelse			4
Blikkenslager.....	31.909	55	
Kloakservice.....	94.567	83	
Tømrer og snedker.....	26.106	0	
Murer.....	0	40	
Elektriker.....	4.991	13	
Maler.....	12.687	10	
Centralvarmeanlæg.....	50.506	61	
Låseservice.....	0	3	
Vaskeriudgifter.....	40.371	66	
Glarmester.....	6.282	3	
Renovering.....	93.750	0	
Gårdanlæg/Maskiner/Redskaber.....	59.508	20	
Småanskaffelser.....	9.028	26	
Legeplads.....	23.470	55	
Postkasser.....	0	78	
Diverse/Arkitekt/Rådgivende ingeniør.....	11.252	22	
Diverse vedligeholdelse.....	14.246	11	
	478.673	546	

NOTER

	2010 kr.	2009 tkr.	Note
Foreningsomkostninger			5
Administration.....	106.000	105	
Revisionshonorar, BDO.....	20.000	25	
Honorar, varmeregnskab.....	9.685	9	
Kontigenter/abonnemeter.....	5.322	0	
Foreningsudgifter.....	27.793	22	
Bestyrelseshonorar.....	49.500	36	
PBS og Dataløn.....	7.044	7	
Porto og gebyrer.....	4.272	4	
Telefonudgifter.....	12.438	6	
Internet.....	7.897	8	
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse bestyrelse.....	7.500	6	
	257.451	228	
Andre finansielle indtægter			6
Pengeinstitutter.....	2.577	10	
	2.577	10	
Ekstraordinære poster			7
Tillægsbeløb ved salg af lejligheder.....	-982.376	-599	
Indtægtsført indvendig vedligeholdelse.....	-21.165	0	
Ejendomsmæglersalær.....	58.187	0	
Tomgangsleje.....	46.914	94	
Indgået vedrørende tab tidligere år.....	-1.838	0	
	-900.278	-505	
Materielle anlægsaktiver			8
	Maskiner og inventar	Bredbånds- netværk	
Kostpris 1. januar 2010.....	439.148	683.020	
Tilgang.....	0	0	
Afgang.....	0	0	
Kostpris 31. december 2010.....	439.148	683.020	
Afskrivninger 1. januar 2010.....	0	273.213	
Årets afskrivninger.....	72.719	68.302	
Afskrivninger 31. december 2010.....	72.719	341.515	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2010.....	366.429	341.505	

NOTER

Egenkapital	Note
	9

	Andelskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2010.....	1.227.880	-6.721.729	-5.493.849
Forslag til årets resultatdisponering.....		872.636	872.636
Tilgang andelskapital.....	37.624		37.624
Afdrag på prioritetsgæld.....		548.124	548.124
Egenkapital 31. december 2010.....	1.265.504	-5.300.969	-4.035.465

Prioritetsgæld	10
-----------------------	-----------

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld Ultimo	Kursværdi Ultimo
Nordea Kredit 4%	15.097.000	13.814.930	305.453	693.895	13.509.477	13.987.528
Nordea Kredit 4%	2.500.000	2.081.331	99.287	98.607	1.982.044	2.014.132
Nordea Kredit 4%	3.000.000	2.755.014	62.001	131.880	2.693.012	2.722.773
Nordea Kredit 2,34%.	3.180.000	2.974.899	81.383	92.575	2.893.516	2.857.347
	21.626.174	548.124	1.016.957	21.078.049	21.581.780	

Lån 1 er et kontantlån med en rente på 4,4144 % og en restløbetid på 24,25 år.
Lån 2 er et kontantlån med en rente på 4,2473 % og en restløbetid på 14,25 år.
Lån 3 er et kontantlån med en rente på 4,1773 % og en restløbetid på 24,50 år.
Lån 4 er et rentegarantilån med en aktuel rente på 2,34%, en restløbetid på 25,25 år og et renteloft på 3,91%.

	2010 kr.	2009 tkr.	Note
Indvendig vedligeholdelse			11
Indvendig vedligeholdelse primo.....	143.342	204	
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	20.183	27	
	163.525	231	
Anvendt indvendig vedligeholdelse.....	-31.513	-11	
Indtægtsført ved salg af lejligheder.....	-21.165	-77	
	-52.678	-88	
Indvendig vedligeholdelse i alt.....	110.847	143	

NOTER

	2010 kr.	2009 tkr.	Note
Skyldige omkostninger			12
Skyldig revision.....	20.000	25	
A-skat og AM-bidrag.....	12.826	12	
ATP og sociale udgifter.....	810	1	
Lønsumsafgift.....	0	4	
Feriepengeforpligtelse.....	46.011	18	
Skyldige pensioner.....	4.820	0	
Diverse omkostningskreditorer.....	94.213	88	
	178.680	148	
 Varmeregnskab			 13
Aconto varme.....	-345.630	-304	
Afholdte varmeudgifter.....	287.970	231	
Afregning varme.....	25.994	0	
	-31.666	-73	
 Antenneregnskab			 14
Saldo 1. januar 2010.....	-9.808	-9	
	-9.808	-9	
Aconto serviceydelser antenne.....	-69.626	-45	
Afholdte serviceydelser antenne.....	76.439	45	
	6.813	0	
Antenneregnskab i alt.....	-2.995	-9	
 Eventualposter mv.			 15
Eventualforpligtelser			
<p>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.</p>			
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			 16
<p>Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 2.050.000 til sikkerhed for gæld i Nordea Bank Danmark A/S.</p>			

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

17

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -4.035.465

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (bogført værdi).....	15.811.884
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 2010** kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2010.....		-4.035.465
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2010.....	70.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>15.811.884</u>	54.188.116
Kursværdi prioritetsgæld.....	21.581.780	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>21.078.049</u>	-503.731
Foreningens formue pr. 31. december 2010.....		49.648.920

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:

$$\frac{49.648.920 \times \text{andelsindskud}}{1.265.504}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 39,23.

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 39,00.

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervs-mæssig 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 årsregnskabet balance.

SUPPLERENDE BERETNING

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Budget (ej revideret) 2011 kr.	Regnskab 2010 kr.
Andelsboligafgift.....	3.259.000	3.209.940
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	288.000	297.158
Lejeindtægt, garager.....	127.000	127.363
Lejeindtægt, kælderrum.....	39.000	38.959
Vaskeriindtægter.....	60.000	63.187
Indtægter i alt.....	3.773.000	3.736.607
Prioritetsrenter.....	-998.000	-1.016.957
Ejendomsskat.....	-269.000	-251.167
Renovation.....	-117.000	-122.806
Vandafgift.....	-210.000	-289.960
Forsikringer.....	-61.000	-60.024
Elektricitet og gas.....	-66.000	-64.358
Vicevært m. fl.....	-410.000	-404.940
Lønsumsafgift.....	0	-13.113
Trappevask og vinduespolering.....	-47.000	-45.578
Øvrig renholdelse.....	-55.000	-52.471
Reparationer og vedligeholdelse.....	-520.000	-478.673
Administration, incl. moms.....	-135.000	-106.000
Revisionshonorar, BDO.....	-21.000	-20.000
Honorar, varmeregnskab.....	-11.000	-9.685
Kontigenter/abonnemeter.....	-6.000	-5.322
Foreningsudgifter.....	-30.000	-27.793
PBS, porto, gebyrer mv.....	-12.000	-11.316
Bestyrelseshonorar.....	-48.000	-49.500
Telefon og internetudgifter.....	-25.000	-20.335
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse bestyrelse.....	-8.000	-7.500
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-17.000	-20.183
Afskrivninger.....	-141.000	-141.021
Andre finansielle indtægter.....	3.000	2.577
Ekstraordinære poster.....	0	900.278
Udgifter i alt.....	3.204.000	2.315.847
ÅRETS RESULTAT.....	569.000	1.420.760
Afdrag på prioritetsgæld.....	-569.000	-548.124
Nettoresultat.....	0	872.636
Andre likviditetspåvirkninger		
Afskrivninger.....	141.000	
Likviditetsforskydning.....	141.000	
Likvid beholdning, primo.....	740.662	
Likvid beholdning, ultimo.....	881.662	