

Andelsboligforeningen Postgården**Årsrapport for 2010/2011**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den / 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

	Side
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. oktober 2010 - 30. september 2011	5
Balance pr. 30. september 2011	6
Andelskroneberegning	8
Noter til årsrapporten	9
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget	15

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

AB Postgården
Jagtvej 68 - 70
2200 København N

CVR-nr. 19 03 58 08

Bestyrelse

Martin Dombernowsky
Jakob Klint Karsvang
Bengt Strunch
Jens Nøhr
Kasper Hjorteberg
Morten Jordt Duedahl

Administrator

Qvortrup Administration
Sortedam Dossering 43
2200 København N
Tlf. 35 35 43 00

Revisor

AP | Statsautoriserede Revisorer
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K
Tlf.: 70 15 78 11

Årsrapportens godkendelse

Bestyrelsens påtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2010/2011 for Andelsboligforeningen Postgården

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser og foreningens vedtægter


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr 30. september 2011 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2010 – 30. september 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 10. januar 2012

Bestyrelse:




Martin Dombernowsky
Formand




Jakob Klint Karsvang




Bengt Strunch




Jens Nøhr



Kasper Hjørteberg



Morten Jordt Duedahl

 **Administrator:**
QVORTRUP
ADMINISTRATION
SØRTEDEJL DOSSERING 43
2200 KØBENHAVN N

Qvortrup Administration

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i andelsboligforeningen AB Postgården

Vi har revideret årsregnskabet for AB Postgården for regnskabsåret 1. oktober 2010 - 30. september 2011, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

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

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

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 årsregnskab. 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 foreningens udarbejdelse og aflæggelse 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 foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen 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.

Forbehold

Vi tager forbehold for andelskroneberegningen i note 1, idet der er anvendt en valuarvurdering på kr. 140.000.000. Vi har ikke modtaget tilstrækkelig dokumentation for, at den anvendte forrentningsprocent, som danner grundlag for værdiansættelsen, er korrekt. Valuar har anvendt en forrentningsprocent på 2,5, som ikke svarer til gældende forrentningsniveau på en ejendom med både lejligheder og væsentlig erhvervsudlejning.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra det i forbeholdet anførte, giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2010 - 30. september 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 10. januar 2012

AP | Statsautoriserede Revisorer



Kurt Christensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne gældende for regnskabsklasse A i Årsregnskabsloven tillemptet de særlige forhold i andelsboligforeningen og dets vedtægter.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og udgifter.

Periodisering indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbene er indbetalt til foreningen pr. 30. september 2011.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 30. september 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 i 1996.

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:

Ejendommen er bogført til købspris med tillæg af stiftelses-, handels og prioritetsomkostninger. Der afskrives ikke på ejendommen.

Til forbedringer henføres omkostninger, der er afholdt for at sætte ejendommen i en bedre stand end ved foreningens køb i 1996, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi.

Der foretages afskrivninger lineært over skønsmæssige forventede brugstider:

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

Passiver:

Egenkapital

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1 på side 9. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 16.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 16, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgletal

De i note 25 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 1. oktober 2010 - 30. september 2011

		Ikke revideret		
		budget		
Note	<u>Indtægter</u>	<u>2010/2011</u>	<u>2010/2011</u>	<u>2009/2010</u>
2	Boligafgifter	1.312.000	1.311.516	1.311.516
3	Lejeindtægter	2.325.000	2.401.095	2.344.232
4	Andre indtægter	100.000	136.688	51.405
		<u>3.737.000</u>	<u>3.849.299</u>	<u>3.707.153</u>
	 <u>Omkostninger</u>			
	Ejendomsskatter	330.000	359.344	299.281
	Elforbrug	100.000	52.966	65.756
	Vandforbrug, 5.760 m3 (7.452 m3)	330.000	184.240	317.238
	Renovation	150.000	132.945	130.957
5	Forsikringer og abonnementer	140.000	167.776	179.894
6	Anden renholdelse	140.000	158.808	132.647
7	Viceværtsomkostninger	200.000	216.115	194.776
8	Antenneregnskab	0	-11.466	379
9	Foreningsomkostninger	300.000	285.434	184.444
	Mægleromkostninger	0	0	27.800
10	Vedligeholdelse	600.000	791.036	775.229
	Hensættelse indvendig vedligeholdelse for lejere	25.000	25.550	22.330
		<u>2.315.000</u>	<u>2.362.748</u>	<u>2.330.731</u>
	 Resultat før afskrivninger og renter	1.422.000	1.486.551	1.376.422
11	Afskrivninger	77.300	77.299	79.670
	Resultat før renter	<u>1.344.700</u>	<u>1.409.252</u>	<u>1.296.752</u>
	Omprioritering	0	0	-44.161
12	Renter, netto	430.000	405.863	580.663
	Resultat før skat	<u>914.700</u>	<u>1.003.389</u>	<u>760.250</u>
13	Skat af årets resultat	0	13.353	148.179
	 Årets resultat	<u><u>914.700</u></u>	<u><u>990.036</u></u>	<u><u>612.071</u></u>
	 <u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
	Betalte prioritetsafdrag	884.000	685.648	813.459
	Overført restandel af årets resultat	30.700	304.388	-201.388
	Disponeret i alt	<u>914.700</u>	<u>990.036</u>	<u>612.071</u>

Balance 30. september 2011

Note	<u>Aktiver</u>	<u>2010/2011</u>	<u>2009/2010</u>
	<u>Anlægsaktiver</u>		
14	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 4644, 4784 og 5562 Udenbys Klædebo Kvarter		
	Købspris	18.160.516	18.185.471
	Forbedringer	20.508.601	20.064.718
	Inventar og installationer	270.387	322.731
	Ejendommen i alt	<u>38.939.504</u>	<u>38.572.920</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>38.939.504</u>	<u>38.572.920</u>
	Tilgodehavender		
15	Tilgodehavender	253.636	194.001
	Periodeafgrænsningsposter	214.852	350.552
	Tilgodehavender i alt	<u>468.488</u>	<u>544.553</u>
16	Likvide midler	<u>926.104</u>	<u>3.128.306</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.394.592</u>	<u>3.672.859</u>
	Aktiver i alt	<u>40.334.096</u>	<u>42.245.779</u>

Balance 30. september 2011

Note	<u>Passiver</u>	<u>2010/2011</u>	<u>2009/2010</u>
	<u>Egenkapital</u>		
17	Andelskapital	1.285.800	1.285.800
18	Reserver	19.876.351	18.886.312
	Egenkapital i alt	<u>21.162.151</u>	<u>20.172.112</u>
	<u>Gældsforpligtelser</u>		
	<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>		
19	Prioritetsgæld	17.607.048	18.292.696
	Deposita og forudbetalt leje, lejere	813.347	804.808
		<u>18.420.395</u>	<u>19.097.504</u>
	<u>Kortfristede gældsforpligtelser</u>		
	Boligafgift indgået før forfald og ej afregnede salg	169.522	1.784.530
20	Varmeregnskab	127.907	83.478
	Selskabsskat	65.004	71.299
	Indvendig vedligeholdelse, lejere	238.628	213.078
21	Skyldige omkostninger	150.489	823.778
		<u>751.550</u>	<u>2.976.163</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>19.171.945</u>	<u>22.073.667</u>
	Passiver i alt	<u>40.334.096</u>	<u>42.245.779</u>
23	Sikkerhedsstillelser		
24	Eventualforpligtelse		
25	Nøgletal		

Noter til årsrapporten

1

Andelskroneberegning pr. 30. september 2011

Til beregning af den størst mulige salgsspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen	38.879.451
b) Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 24. november 2011	140.000.000
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2010	106.000.000

Reserver jf. regnskabet 19.876.351

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	140.000.000	
Bogført værdi	<u>38.879.451</u>	101.120.549

Hensat til vedligeholdelse -3.000.000

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld	-17.607.048	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>17.778.352</u>	<u>-171.304</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele 117.825.596

Andelshavere antal m² 6.429

Merværdi pr. m² 18.327

Med tillæg af oprindeligt indskud 200

Andelskrone pr. 30. september 2011 18.527

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 18.000

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 30. september 2011	kr.	18.000
Værdi pr. 30. september 2010	kr.	18.000
Værdi pr. 30. september 2009	kr.	21.000
Værdi pr. 30. september 2008	kr.	22.500
Værdi pr. 30. september 2007	kr.	22.500
Værdi pr. 30. september 2006	kr.	11.206
Værdi pr. 30. september 2005	kr.	5.000
Værdi pr. 30. september 2004	kr.	4.400

Ejendommen er pr. 24. november 2011 vurderet af Ejendomsmægler og valuar, anpartsselskabet EJVAL. Handelsværdien er beregnet ud fra et afkast på 2,50%

Noter

		Ikke revideret		
		budget		
		2010/2011	2010/2011	2009/2010
2	Boligafgifter			
	Boligafgifter, boliger	1.312.000	1.311.516	1.311.516
		1.312.000	1.311.516	1.311.516
3	Lejeindtægter			
	Lejeindtægter, boliger		296.405	292.049
	Lejeindtægter, erhverv		2.060.768	2.039.142
	Lejeindtægter, p-plads, garage, kælder og loft		45.200	14.510
	Tomgang, leje		-1.278	-1.469
		2.325.000	2.401.095	2.344.232
4	Andre indtægter			
	Vaskeriindtægter		30.752	14.357
	Refusion varmeregnskab		40.726	37.048
	Delmoms		52.939	0
	Lønsumsafgift		12.271	0
		100.000	136.688	51.405
5	Forsikringer og abonnemeter			
	Bygningsforsikring		113.687	118.482
	Ansvarsforsikring		3.200	4.000
	Elevator		14.062	11.565
	Elevator, tryghedsalarm		2.943	3.626
	Abonnementer graffittirens mm		33.884	42.221
		140.000	167.776	179.894
6	Anden renholdelse			
	Trappevask, vinduespolering og hovedrengøring		60.294	65.256
	Rengøring vaskeri		3.758	4.075
	Affaldssække		6.942	0
	Kørsel med affald, tømning af loftrum		352	0
	Salt, snerydning og saltudlægger		46.835	34.694
	Kommune, renhold fortove		40.627	28.622
		140.000	158.808	132.647

Noter

	Ikke revideret budget 2010/2011	2010/2011	2009/2010
7 Viceværtssomkostninger			
Lønninger og feriepenge		48.000	48.000
Viceværtbureau		125.872	108.078
Sociale omkostninger		360	180
Dagpengeforsikringer og arbejdsskadeforsikring		1.421	1.366
Telefon vicevært		1.671	1.764
Inspektør		38.791	35.388
	200.000	216.115	194.776
8 Antenneregnskab			
Indbetalt		-106.094	-80.522
Antenneudgifter		94.628	80.901
	0	-11.466	379
9 Foreningsomkostninger			
Mødeudgifter og gaver		7.625	1.503
Bestyrelsesgodtgørelser		22.400	19.200
Varme egne lokaler		3.410	5.631
Kontorhold, porto og gebyrer		11.801	10.720
Revision og regnskab		31.250	31.250
Rest revision og regnskab tidligere år		4.981	0
Assistance vedr. momsregistrering		0	12.219
Administrator		168.126	153.381
Ejendomsmægler, valarvurdering		12.092	0
Regulering moms tidligere år		0	-74.916
Varmeregnskab		23.749	25.456
	300.000	285.434	184.444

Noter

		Ikke revideret budget		
		2010/2011	2010/2011	2009/2010
10	Vedligeholdelse			
	Murerarbejde		5.153	34.991
	Maler		0	16.569
	Tømrer og snedker		218.101	21.198
	Elektiker		7.455	1.722
	Kloak, gård og gade		58.853	0
	VSS-sanitet, utæt rør mv.		183.687	362.314
	VVS-varmeinstallationer		83.065	48.246
	Vaskeri		23.370	26.232
	Låsesmed		15.440	21.590
	Salg af nøgler		0	-1.650
	Navneskilte		0	4.285
	Vedligeholdelse gårdanlæg		65.641	22.574
	Elevatorer		1.021	4.048
	Teknikerhonorarer		0	2.286
	Diverse		391	4.036
	Glarmester		70.180	41.988
	Istandsættelse lejede lejligheder		0	3.949
	Graffitirens		0	11.250
	Rep. Porte mv.		9.809	0
	Gulvbehandling		48.870	33.601
	Istandsættelse hovedtrapper		0	116.000
		600.000	791.036	775.229
11	Afskrivninger			
	Omprioriteringomkostninger		24.955	24.955
	Inventar og installationer		52.344	54.715
		77.300	77.299	79.670
12	Renter, netto			
	Nykredit	450.000	426.910	610.758
		450.000	426.910	610.758
	Renteindtægter	-20.000	-21.047	-30.095
		430.000	405.863	580.663
13	Skat af årets resultat			
	Skat af årets resultat		13.353	149.299
	Rentetillæg skat		0	-1.120
		0	13.353	148.179

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

Noter

	2010/2011	2009/2010
14 Købspris		
Ejendomsværdi	17.000.000	17.000.000
Anskaffelsesomkostninger	775.890	775.890
Omprioriteringsomkostninger	748.638	748.638
Akkumulerede afskrivninger	-339.057	-314.102
- Årets afskrivning, omprioriteringsomkostninger	-24.955	-24.955
	18.160.516	18.185.471

	Anskaffelses- sum	Tidligere års afskrivning	Årets afskrivning	Saldo ultimo
14 Forbedringer				
Håndværkerudgifter vinduer og tag	8.941.328	0	0	8.941.328
Ingeniør og arkitekthonorar	569.510	0	0	569.510
Byggesagsadministration og øvrige omk	398.573	0	0	398.573
Nye vinduer, erhverv	193.250	0	0	193.250
Istandsættelse lejemål	453.006	0	0	453.006
Portdæk	85.265	0	0	85.265
Nyt tag	5.084.168	0	0	5.084.168
Vedligeholdelsesandel, anslået	-1.000.000	0	0	-1.000.000
Gård mm 2008/09	569.860	0	0	569.860
Renovering af gård	3.167.009	0	0	3.167.009
Ombygning cykelforretning	1.388.789	0	0	1.388.789
Opfyldning af parkeringskælder	328.464	0	0	328.464
Isolering etageadskillelse	329.379	0	0	329.379
	20.508.601	0	0	20.508.601

	Anskaffelses- sum	Tidligere års afskrivning	Årets afskrivning	Saldo ultimo
14 Inventar og installationer				
Vaskemaskine, 10 år	35.720	32.148	3.572	0
Vaskemaskine, 10 år	42.681	25.609	4.268	12.804
Vaskemaskine og tørretumbler, 10 år	94.494	37.797	9.449	47.248
Låsesystem og dørtelefoner, 10 år	350.558	105.168	35.056	210.334
	523.453	200.722	52.345	270.386

	2010/2011	2009/2010
15 Tilgodehavender		
Restancer beboere	70.887	10.538
Tilgodehavender vedr. deponering ved salg	0	72.042
Refunderet forsikring	11.245	0
Moms	171.504	109.732
Lønsumsafgift	0	1.689
	253.636	194.001

Noter

		<u>2010/2011</u>	<u>2009/2010</u>
16	Likvide midler		
	Nordea, klientkonto	924.104	2.081.931
	Nykredit bank 8117 2316 166	0	40.258
	Nykredit aftalekonto 8117 2345 050	0	1.004.117
	Kassebeholdning	2.000	2.000
		<u>926.104</u>	<u>3.128.306</u>
17	Andelskapital		
		<u>Antal m2</u>	<u>Pris</u>
	Fuldt indskud:		
	Saldo primo	6.429	200
	Solgt i årets løb	0	200
		<u>6.429</u>	
	Usolgte andele	627	0
	Erhverv	2.426	0
		<u>9.482</u>	<u>1.285.800</u>
			<u>1.285.800</u>
18	Reserver		
	Merværdi ved salg af andele, primo	12.172.860	12.172.860
	Tidligere års resultat	6.713.455	6.101.381
	Dette års resultat	990.036	612.071
		<u>19.876.351</u>	<u>18.886.312</u>
19	Prioritetsgæld		
		<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>
	Nr.		<u>Kursværdi</u>
	1 Nykredit 1,6114%, rentetilpasningslån	8.936.220	9.078.693
	2 Nykredit 2,0528%, rentetilpasningslån	8.670.828	8.634.837
		<u>17.607.048</u>	<u>17.778.352</u>
			<u>685.648</u>
	Rentetilpasningslån nr. 1 rentetilpasses næste gang den 1. april 2012.		
	Rentetilpasningslån nr. 2 rentetilpasses næste gang den 1. januar 2012.		
20	Varmeregnskab	<u>2010/2011</u>	<u>2009/2010</u>
	Varme indbetalt aconto	790.430	785.550
	Køb af varme	-639.854	-701.403
	EMO	-22.000	0
	Varmeafregning	-669	-669
		<u>127.907</u>	<u>83.478</u>

Noter

		2010/2011	2009/2010
21	Skyldige omkostninger		
	AP Statsautoriserede Revisorer	31.250	31.250
	Honorar, valuarvurdering	13.750	13.750
	Diverse kreditorer	92.376	131.919
	Omkostninger vedrørende byggesag	0	637.801
	Mellemregning administrator	1.000	1.800
	Ej hævede udstedte checks	4.725	230
	A-skat	1.351	1.351
	AM-bidrag	317	317
	Atp	630	270
	Feriepengeforpligtelse	5.090	5.090
		150.489	823.778

22 Usolgte andele

Foreningen har udlejede lejligheder på i alt m² 627

Såfremt lejlighederne sælges til den af bestyrelsen foreslåede andelsværdi efter punkt b, vil det indbringe til foreningen:

Værdi ved udvidelse af medlemstallet	11.286.000
Egenkapital	21.162.151
Formue herefter	32.448.151

23 Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve i ejendommen matr.nr. Udenbys Klædebo 5562, kr. 7.000.000 til sikkerhed for andelshavernes lån til indskud og mellemværende med foreningens bankforbindelse. Kautionsforpligtelsen er ikke opgjort.

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

24 Eventualforpligtelse

Ifølge kendelser fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig udlejningsevirsomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag 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 benyttelse 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.

Eventualskatteforpligtelsen 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

25 Nøgletal

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

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

	<u>Areal m2</u>
Andelsboliger	6.429
Boliglejemål	627
Erhvervslejemål	2.426
	<u>9.482</u>

	<u>kr. pr. m2 andel</u>	<u>kr. pr. m2 total</u>
Offentlig ejendomsvurdering	16.488	11.179
Valuarvurdering	21.776	14.765
Anskaffelsessum (kostpris)	6.048	4.100
Foreslået andelsværdi	18.000	
Reserver uden for andelsværdi	0	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2	204	
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m2	473	
Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs m2	849	

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2011/2012

Driftsbudget	Budget 2010/2011	Resultat 2010/2011	Budget 2011/2012
Indtægter			
Boligafgift	1.312.000	1.311.516	1.312.000
Lejeindtægter	2.325.000	2.401.095	2.425.000
Tomgang boligafgift og leje	0	0	0
Andre indtægter	100.000	136.688	100.000
Indtægter i alt	3.737.000	3.849.299	3.837.000
Udgifter			
Ejendomsskatter	330.000	359.344	385.000
El-forbrug	100.000	52.966	100.000
Vandforbrug	330.000	184.240	330.000
Renovation	150.000	132.945	150.000
Antenneregnskab	0	-11.466	0
Forsikringer og abonnemeter	140.000	167.776	140.000
Anden renholdelse	140.000	158.808	140.000
Viceværtomkostninger	200.000	216.115	200.000
Administration	300.000	285.434	300.000
Mægleromkostninger	0	0	0
Vedligeholdelse	600.000	791.036	600.000
Hensættelse indvendig vedligeholdelse lejere	25.000	25.550	25.000
Afskrivninger	77.300	77.299	77.300
	2.392.300	2.440.047	2.447.300
Renteudgifter, prioritetslån	450.000	426.910	450.000
Renteindtægter, diverse	-20.000	-21.047	-20.000
Omprioritering	0	0	0
Selskabsskat	0	13.353	0
Udgifter i alt	2.822.300	2.859.263	2.877.300
Arets resultat	914.700	990.036	959.700
Regulering for poster uden likviditetsvirkning:			
Afskrivninger jf. ovenfor	-77.300	-77.299	-77.300
Driftens bidrag til likviditet	-992.000	1.067.335	-1.037.000
Andre ind- og udbetalinger			
Forbedringer og installationer	-500.000	-443.880	-500.000
Afdrag prioritetsgæld	-884.000	-685.648	-500.000
Ændring i arbejdskapitalen	-392.000	-62.193	37.000
Arbejdskapital primo	-108.000	-108.112	-170.000
Arbejdskapital ultimo	-500.000	-170.305	-133.000
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver		1.394.592	
Kortfristet gæld		-1.564.897	
		-170.305	