



Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Andelsboligforeningen Amagerparkgård (CVR nr. 19 89 71 09)

Årsrapport for 2010/11

Budget for 2011/12

Administrator:

CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V
Telefon 33 33 82 82

www.n-c.dk

CVR.nr. 29442789



Aalborg

Hasseris Bymidte 6
Postboks 9 • DK-9100 Aalborg
Tlf. 98 18 33 33
e-mail: aalborg@n-c.dk



København

Kvæsthusgade 3
DK-1251 København K
Tlf. 39 16 36 36
e-mail: copenhagen@n-c.dk



Aars

Dyrskuevej 9
DK-9600 Aars
Tlf. 98 62 38 66
e-mail: aars@n-c.dk


Praxity
MEMBER
GLOBAL ALLIANCE OF
INDEPENDENT FIRMS

Indholdsfortegnelse


	Side
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2 - 3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	5
Balance	6 - 7
Noter	8 - 14
Nøgletal	15
Budget for 2011/12	16

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2010/11 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. september 2011


CEJ Ejendomsadministration A/S

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2010/11 for Andelsboligforeningen Amagerparkgård.

Årsrapporten er, i det væsentligste, aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.


Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. september 2011


Natalia Feinberg


Charlotte Mogensen
(formand)


Sanne Butzbach


Vibeke Green


Claus Møller Olsen

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Amagerparkgård.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Amagerparkgård for regnskabsåret 1. juli 2010 - 30. juni 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges, i det væsentligste, efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. De anførte budgettal og nøgletal er ikke omfattet af vor revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar og den udførte revision

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

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for 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 anvendte regnskabspraksis er passende, om de 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

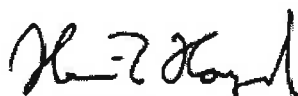
Vi tager forbehold for værdiansættelsen af foreningens ejendom og andelsværdien. Ejendommen er i balancen optaget til offentlig værdi pr. 1/10 2010 145 mio. kr. Der er imidlertid i regnskabsåret solgt 13 boliger, der alle er solgt væsentligt under den vedtagne andelskrone.

Den uafhængige revisors påtegning

Konklusion

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

København, den 1. september 2011
NIELSEN & CHRISTENSEN
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Henrik Hougaard
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2010/11 er, i det væsentligste, aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen:

Boligafgift:

Indtægtsføres i det regnskabsår den vedrører uanset betalingstidspunktet

Øvrige indtægter og udgifter:

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Balancen:

Anlægsaktiver:

Ejendommen er optaget til senest kendte offentlige vurdering. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser:

Der hensættes i henhold til generalforsamlingsbeslutning til værdiregulering af foreningens ejendom samt fremtidig større vedligeholdelse. Hensættelsen er opført under hensatte forpligtelser i balancen.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på balancedagen.

Skatter:

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til de udlejede boliger. Skatten udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan:

Der er udarbejdet vedligeholdelsesplan i 2010.

Resultatopgørelse for perioden
1. juli 2010 - 30. juni

Note	2010/11 Budget		2010/11 Regnskab	2009/10 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	4.385.398	Boligafgift	4.385.215	4.319.068
	312.063	Boligafgift, erhverv	313.608	308.973
	116.599	Boligleje	112.414	124.805
	853.695	Erhvervsleje	882.273	848.670
	2.100	Lejeindtægter, kælder	2.100	2.100
	66.442	Opkrævet renovation	65.784	65.784
	12.500	Renteindtægter	14.086	27.783
	41.500	Andre indtægter	303.844	40.450
	<u>5.790.297</u>	Indtægter i alt	<u>6.079.324</u>	<u>5.737.633</u>
		UDGIFTER:		
	1.128.887	Prioritetsrenter	1.119.115	1.218.090
	0	Renteudgifter	3.362	1.569
	274.144	Grundskyld	277.877	256.068
	273.073	Dagrenovation	239.971	257.942
	101.100	Forsikringer	111.483	97.145
	490.000	Vand	444.168	488.493
	53.000	Elektricitet	57.413	49.088
	0	Ejendommens andel af varme	3.674	4.456
1	711.947	Renholdelse og vicevært	669.268	697.845
2	3.175.000	Reparation og vedligeholdelse	1.656.729	2.079.320
	0	Indvendig vedligeholdelse, lejemål	9.089	9.080
	185.400	Administrationshonorar	185.400	114.381
	23.175	Revision og regnskabsudarbejdelse	20.000	22.500
3	51.500	Andre honorarer	164.482	172.213
4	38.200	Kontorhold, porto og gebyrer	54.122	36.113
	75.000	Bestyrelsesgodtgørelse	75.000	77.500
	12.000	Møde- og foreningsomkostninger	11.324	9.202
	0	Selskabsskat	291	0
	<u>6.592.426</u>	Udgifter i alt	<u>5.102.768</u>	<u>5.591.005</u>
	<u>-802.129</u>	Driftsresultat	<u>976.556</u>	<u>146.628</u>
		Resultatdisponering		
	333.798	Afdrag på prioritetsgæld	342.620	300.665
	<u>-1.135.927</u>	Overført resultat	<u>633.936</u>	<u>-154.037</u>
	<u>-802.129</u>	Disponeret i alt	<u>976.556</u>	<u>146.628</u>

Balance pr. 30. juni

<u>Note</u>	Aktiver	
	<u>2010/11</u> kr.	<u>2009/10</u> kr.
Ejendommens værdikonto:		
Saldo 1. juli	142.000.000	142.000.000
Opskrivning til offentlig vurdering	<u>3.000.000</u>	<u>0</u>
Ejendommens værdi	<u>145.000.000</u>	<u>142.000.000</u>
(Offentlig vurdering pr. 1/10 2010, kr. 145.000.000)		
Anlægsaktiver i alt	<u>145.000.000</u>	<u>142.000.000</u>
Tilgodehavende boligafgift m.v.	29.603	69.905
Forudbetalte omkostninger	80.234	71.566
Lønsumsafgift refusion	65.334	0
Antenneregnskab incl. YouSee grundpakke:		
Saldo 1. juli	7.788	
Afholdte udgifter	148.185	
A conto indbetalinger	<u>-115.492</u>	7.788
Varmeregnskab tidligere år	<u>144.968</u>	<u>84.374</u>
Tilgodehavender	<u>360.620</u>	<u>233.633</u>
Danske Bank, erhvervskonto	4.093.443	2.055.230
Danske Bank, aftalekonto	0	1.024.610
Danske Bank, foreningsgiro	8.238	28.155
Mellemregning med administrator	<u>3.856</u>	<u>8.606</u>
Likvide beholdninger	<u>4.105.537</u>	<u>3.116.601</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>4.466.157</u>	<u>3.350.234</u>
Aktiver i alt	<u>149.466.157</u>	<u>145.350.234</u>

Balance pr. 30. juni

		Passiver		
Note		2010/11 kr.	2009/10 kr.	
5	Egenkapital før hensættelser	100.930.728	100.223.934	
	Hensættelser:			
	Hensat til fremtidig vedligeholdelse	2.000.000	2.000.000	
	Hensat til fremtidig vedligeholdelse/værdiregulering	18.825.666	14.200.000	
		20.825.666	16.200.000	
	Egenkapital incl. hensættelser	<u>121.756.394</u>	<u>116.423.934</u>	
	Prioritetsgæld:	Afdrag	Restgæld 30/6 2011	Kursværdi 30/6 2011
				Kursværdi 30/6 2010
*)	RealDK - 2033 - 3,7420%	342.620	11.502.385	11.854.304
**)	RealDK - 2036 - 4,0332%	0	14.006.000	14.591.334
		<u>342.620</u>	<u>25.508.385</u>	<u>26.445.638</u>
				<u>27.625.404</u>
*)	Ovennævnte lån er et Flexlån. Rentetilpasses n.g. 01/01-2015			
**)	Ovennævnte lån er et Afdragsfrit Flexlån. Rentetilpasses n.g. 01/01-2016 Afdragsfrit indtil 2016.			
	Indvendig vedligeholdelse		22.917	57.833
	Deposita		413.233	401.523
	Deposita, kælderrum		1.267	1.267
	Forudbetalt boligafgift m.v.		15.085	86.009
	Uafregnede handler		615.775	363.480
	Varmeregnskab 2011/12:			
	A conto indbetalinger		69.595	
	Afholdte udgifter		<u>-15.882</u>	53.713
				-10.175
	Skyldige omkostninger		142.135	400.959
	Gældsforpligtelser i alt		<u>27.709.763</u>	<u>28.926.300</u>
	Passiver i alt		<u>149.466.157</u>	<u>145.350.234</u>
6	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse			
7	Forsikringsforhold			
8	Andelskroneberegning			
9	Eventualforpligtelser			
10	Nøgletal			

Noter

	kr.
Note 1 - Renholdelse og vicevært:	
Vicevært, inkl. pension m.v.	358.813
Vicevært afløsning	24.994
Drift af maskiner	12.662
Containerleje	19.345
Vinduespolering	17.445
Trappevask	223.665
Snerydning og saltning	4.425
Rengøringsartikler	4.004
Materialer og småanskaffelser, værktøj og liftleje	3.915
	669.268
 Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:	
Facader, murer, sandblæsning, lyskasser	138.409
Tag, omlagt rygningsten, understrygning	257.936
Kælder, støbning af gulv, reparation af puds, brandsikring	58.401
Altaner, galvanisering af gelænder	5.000
Vinduer og døre, reparation og udskiftning	24.153
Kloak, ophugning af gulv, reparation efter rotter og vandskade	50.839
VVS, udskiftning af rør, ventiler, stigestrange m.v.	339.362
Faldstammer, udskiftning	87.907
Varmeanlæg, udskiftning af radiatorer, stigestrange og pumper	258.679
Ventilationsanlæg, tilslutning i kælder	2.354
Elektriker, udskiftning af ledninger og reparation	41.775
Porttelefon, udskiftning af motor i dørautomatik	25.107
Loft nedtaget, udskiftning af rørisolering	16.200
Fællesarealer, udendørs, murer, maling m.v.	49.445
Låsesmed, nøgler og udskiftning af lås	5.291
Renovering af lejemål i forb. med førstegangssalg	132.293
Vedligeholdelse i lejemål, VVS, murer og maling	40.541
Arbejdsweekend, maling, værktøj og bispisning	13.542
Materialer og småanskaffelser, værktøj, vandstøvsuger, kloakrensere m.v.	109.495
	1.656.729
 Note 3 - Andre honorarer:	
Varmeregnskabshonorar	16.891
Juridisk bistand, overdragelser	64.413
Ejendomsinspektør, tilsyn	64.791
CEJ, juridisk bistand vedr. lejemål	4.375
CEJ, energistyring	2.475
CEJ, nye vedtægter	10.000
CEJ, indkaldelse ekstraordinær generalforsamling	1.537
	164.482

Noter

	kr.
Note 4 - Kontorhold, porto og gebyrer:	
Gebyrer, PBS og bank	9.717
Gebyrer, dataløn	781
Internet	6.691
Telefon	13.319
Porto og fragt	6.661
Kontorartikler, inkl. software og transportudgifter	2.181
Trykning af årsrapport, tidligere revisor	4.531
Trykning og forsendelse, indkaldelser m.v. til generalforsamling	10.241
	54.122
 Note 5 - Egenkapital:	
Andelskapital:	
Saldo 1. juli	6.071.520
Solgt andel 61 m ²	42.815
	6.114.335
 Ejendommens opskrivningsfond:	
Saldo 1. juli	99.000.000
Opskrivning til offentlig vurdering	3.000.000
	102.000.000
 Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. juli	-3.003.302
Regulering kursværdi tidligere år overført fra tab og vinding	1.228.904
Årets kursregulering	837.145
	-937.253
 Tab- og vindingskonto:	
Saldo 1. juli	12.355.716
Regulering kursværdi tidligere år overført til kursreguleringsfond	-1.228.904
Merværdi ved salg af lejemål	452.185
Indvendig vedligeholdelse ved salg af lejemål	23.759
Hensættelse til imødegåelse af fald i den offentlige vurdering/vedligeholdelse	-18.825.666
Årets afdrag prioritetsgæld	342.620
Årets resultat	633.936
	-6.246.354
 Egenkapital i alt	 100.930.728

Noter

Note 6 - Sikkerhedsstillelse og pant hæftelse:

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank er der tinglyst ejerpantebrev på i alt nominelt kr. 6.600.000 med pant i foreningens ejendom.

Iflg. vedtægternes § 5 stk. 1 og 2 hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom.

Note 7 - Forsikringsforhold:

For regnskabsåret er foreningens ejendom forsikret i Danske Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

Note 8 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort iht. § 5 stk. 2, litra c i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.

			kr.
Egenkapital før hensættelser ifølge balancen			<u>100.930.728</u>
Andelsindskud			<u>6.114.335</u>
Andelskronens værdi	<u>100.930.728</u>	=	<u>16,51</u>
	6.114.335		

Andelskronens værdi pr. 30. juni 2010, opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til 16,51.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 30. juni 2011, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 16,51.

Andelskronens værdi pr. 30. juni 2011, opgjort i henhold til litra c, kan maksimalt fastsættes til 16,51.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 16,51:

Nr.	Adresse	Areal	Andelsindskud	Andelsværdi 30/6 2010 iht. litra c	Andelsværdi 30/6 2011 iht. litra c
3	Østrigsgade 45, 1. tv	144	101.062	1.668.254	1.668.254
4	Østrigsgade 45, 1. th	61	42.815	706.757	706.757
5	Østrigsgade 45, 2. tv	80	56.153	926.930	926.930
6	Østrigsgade 45, 2. th	61	42.815	706.757	706.757
7	Østrigsgade 45, 3. tv	99	69.492	1.147.120	1.147.120
Transport til næste side		445	312.337	5.155.818	5.155.818

Noter

Note 8 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)				kr.	
Nr.	Adresse	Areal	Andels- indskud	Andelsværdi 30/6 2010 iht. litra c	Andelsværdi 30/6 2011 iht. litra c
Transport fra forrige side		445	312.337	5.155.818	5.155.818
8	Østrigsgade 45, 3. th	61	42.815	0	706.757
9	Østrigsgade 45, 4. tv	80	56.153	926.930	926.930
10	Østrigsgade 45, 4. th	61	42.815	706.757	706.757
12	Østrigsgade 47, 1. tv	52	36.487	602.299	602.299
13	Østrigsgade 47, 1. th	52	36.487	602.299	602.299
14	Østrigsgade 47, 2. tv	52	36.487	602.299	602.299
15	Østrigsgade 47, 2. th	52	36.487	602.299	602.299
16	Østrigsgade 47, 3. tv	52	36.487	602.299	602.299
17	Østrigsgade 47, 3. th	52	36.487	602.299	602.299
18	Østrigsgade 47, 4. tv	52	36.487	602.299	602.299
19	Østrigsgade 47, 4. th	52	36.487	602.299	602.299
21	Østrigsgade 49, 1. tv	61	42.815	706.757	706.757
22	Østrigsgade 49, 1. th	62	43.521	718.411	718.411
23	Østrigsgade 49, 2. tv	61	42.815	706.757	706.757
24	Østrigsgade 49, 2. th	62	43.521	718.411	718.411
25	Østrigsgade 49, 3. tv	61	42.815	706.757	706.757
26	Østrigsgade 49, 3. th	62	43.521	718.411	718.411
27	Østrigsgade 49, 4. tv	61	42.815	706.757	706.757
28	Østrigsgade 49, 4. th	62	43.521	718.411	718.411
31	Østrigsgade 51, 1. tv	52	36.487	602.299	602.299
33	Østrigsgade 51, 2. tv	104	72.974	1.204.599	1.204.599
35	Østrigsgade 51, 3. tv	52	36.487	602.299	602.299
36	Østrigsgade 51, 3. th	52	36.487	602.299	602.299
37	Østrigsgade 51, 4. tv	52	36.487	602.299	602.299
38	Østrigsgade 51, 4. th	52	36.487	602.299	602.299
41	Østrigsgade 53, 1. tv	113	79.302	1.309.056	1.309.056
42	Østrigsgade 53, 1. th	61	42.815	706.757	706.757
43	Østrigsgade 53, 2. tv	61	42.815	706.757	706.757
44	Østrigsgade 55, 2. th	113	79.302	1.309.056	1.309.056
45	Østrigsgade 53, 3. tv	61	42.815	706.757	706.757
46	Østrigsgade 53, 3. th	61	42.815	706.757	706.757
47	Østrigsgade 53, 4. tv	61	42.815	706.757	706.757
48	Østrigsgade 53, 4. th	61	42.815	706.757	706.757
49	Østrigsgade 55, st. tv	56	39.312	648.932	648.932
51	Østrigsgade 55, 1. tv	52	36.487	602.299	602.299
53	Østrigsgade 55, 2. th	56	39.310	648.899	648.899
54	Østrigsgade 55, 3. tv	52	36.487	602.299	602.299
55	Østrigsgade 55, 3. th	56	39.310	648.899	648.899
56	Østrigsgade 55, 4. tv	52	36.487	602.299	602.299
Transport til næste side		2.835	1.989.656	32.136.950	32.843.707

Noter

Note 8 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)				kr.	
Nr.	Adresse	Areal	Andels- indskud	Andelsværdi 30/6 2010 iht. litra c	Andelsværdi 30/6 2011 iht. litra c
Transport fra forrige side		2.835	1.989.656	32.136.950	32.843.707
57	Østrigsgade 55, 4. th	40	28.065	463.275	463.275
58	Lergravsvej 9, st. th	65	45.615	752.977	752.977
60	Lergravsvej 9, 1. tv	128	89.856	1.483.274	1.483.274
61	Lergravsvej 9, 1. th	70	49.120	810.835	810.835
62	Lergravsvej 9, 2. tv	82	57.542	949.859	949.859
63	Lergravsvej 9, 2. th	70	49.120	810.835	810.835
64	Lergravsvej 9, 3. tv	82	57.542	949.859	949.859
65	Lergravsvej 9, 3. th	70	49.120	810.835	810.835
66	Lergravsvej 9, 4. tv	99	69.492	1.147.120	1.147.120
67	Lergravsvej 9, 4. th	70	49.120	810.835	810.835
68	Lergravsvej 11, st. tv	74	51.942	857.418	857.418
69	Lergravsvej 11, st. th	103	72.291	1.193.324	1.193.324
70	Lergravsvej 11, 1.	150	105.300	1.738.211	1.738.211
71	Lergravsvej 11, 2. tv	74	51.942	857.418	857.418
72	Lergravsvej 11, 2. th	84	58.953	973.151	973.151
73	Lergravsvej 11, 3. tv	74	51.942	857.418	857.418
74	Lergravsvej 11, 3. th	84	58.953	973.151	973.151
75	Lergravsvej 11, 4. tv	74	51.942	857.418	857.418
76	Lergravsvej 11, 4. th	99	69.492	1.147.120	1.147.120
77	Polensgade 44, st. tv	61	42.815	706.757	706.757
78	Polensgade 44, st. th	80	56.153	926.930	926.930
79	Polensgade 44, 1. tv	61	42.815	706.757	706.757
80	Polensgade 44, 1. th	80	56.153	926.930	926.930
81	Polensgade 44, 2. tv	61	42.815	706.757	706.757
82	Polensgade 44, 2. th	80	56.153	926.930	926.930
83	Polensgade 44, 3. tv	61	42.815	706.757	706.757
84	Polensgade 44, 3. th	80	56.153	926.930	926.930
85	Polensgade 44, 4. tv	61	42.815	706.757	706.757
86	Polensgade 44, 4. th	80	56.153	926.930	926.930
87	Polensgade 46, st. tv	52	36.487	602.299	602.299
88	Polensgade 46, st. th	52	36.487	602.299	602.299
89	Polensgade 46, 1. tv	52	36.487	602.299	602.299
90	Polensgade 46, 1. th	52	36.487	602.299	602.299
92	Polensgade 46, 2. th	52	36.487	602.299	602.299
93	Polensgade 46, 3. tv	52	36.487	602.299	602.299
94	Polensgade 46, 3. th	52	36.487	602.299	602.299
95	Polensgade 46, 4. tv	52	36.487	602.299	602.299
96	Polensgade 46, 4. th	52	36.487	602.299	602.299
97	Polensgade 48, st. tv	62	43.521	718.411	718.411
Transport til næste side		5.662	3.973.749	64.888.828	65.595.585

Noter

Note 8 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)				kr.	
Nr.	Adresse	Areal	Andels- indskud	Andelsværdi 30/6 2010 iht. litra c	Andelsværdi 30/6 2011 iht. litra c
Transport fra forrige side		5.662	3.973.749	64.888.828	65.595.585
98	Polensgade 48, st. th	61	42.815	706.757	706.757
100	Polensgade 48, 1. th	61	42.815	706.757	706.757
101	Polensgade 48, 2.	123	86.336	1.425.168	1.425.168
103	Polensgade 48, 3. tv	62	43.521	718.411	718.411
104	Polensgade 48, 3. th	61	42.815	706.757	706.757
105	Polensgade 48, 4. tv	62	43.521	718.411	718.411
106	Polensgade 48, 4. th	61	42.815	706.757	706.757
107	Polensgade 50, st. tv	52	36.487	602.299	602.299
108	Polensgade 50, st. th	52	36.487	602.299	602.299
109	Polensgade 50, 1. tv	52	36.487	602.299	602.299
112	Polensgade 50, 2.	104	72.974	1.204.599	1.204.599
113	Polensgade 50, 3. tv	52	36.487	602.299	602.299
114	Polensgade 50, 3. th	52	36.487	602.299	602.299
116	Polensgade 50, 4.	104	72.974	1.204.599	1.204.599
117	Polensgade 52, st. tv	61	42.815	706.757	706.757
118	Polensgade 52, st. th	61	42.815	706.757	706.757
119	Polensgade 52, 1. tv	61	42.815	706.757	706.757
120	Polensgade 52, 1. th	61	42.815	706.757	706.757
121	Polensgade 52, 2. tv	61	42.815	706.757	706.757
122	Polensgade 52, 2. th	61	42.815	706.757	706.757
123	Polensgade 52, 3.	122	85.630	1.413.514	1.413.514
125	Polensgade 52, 4. tv	61	42.815	706.757	706.757
126	Polensgade 52, 4. th	61	42.815	706.757	706.757
128	Polensgade 54, st. th	55	38.604	637.245	637.245
129	Polensgade 54, 1. tv	49	34.393	567.733	567.733
130	Polensgade 54, 1. th	53	37.193	613.953	613.953
131	Polensgade 54, 2. tv	65	45.615	752.977	752.977
132	Polensgade 54, 2. th	53	37.193	613.953	613.953
133	Polensgade 54, 3. tv	65	45.615	752.977	752.977
134	Polensgade 54, 3. th	53	37.193	613.953	613.953
135	Polensgade 54, 4. tv	49	34.393	567.733	567.733
136	Polensgade 54, 4. th	53	37.193	613.953	613.953
137	Albaniensgade 6, st. tv	64	44.909	741.323	741.323
139	Albaniensgade 6, 1. tv	40	28.065	463.275	463.275
140	Albaniensgade 6, 2. tv	40	28.065	463.275	463.275
141	Albaniensgade 6, 2. th	74	51.942	857.418	857.418
142	Albaniensgade 6, 3. tv	40	28.065	463.275	463.275
143	Albaniensgade 6, 3. th	55	38.604	637.245	637.245
144	Albaniensgade 6, 4. tv	40	28.065	463.275	463.275
Transport til næste side		8.079	5.670.027	92.889.677	93.596.434

Noter

Note 8 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

				kr.	
Nr.	Adresse	Areal	Andels- indskud	Andelsværdi 30/6 2010 iht. litra c	Andelsværdi 30/6 2011 iht. litra c
Transport fra forrige side		8.079	5.670.027	92.889.677	93.596.434
145	Albaniensgade 6, 4. th	74	51.942	857.418	857.418
146	Albaniensgade 8, st.	91	63.870	1.054.317	1.054.317
147	Albaniensgade 8, 1. tv	63	44.226	730.049	730.049
148	Albaniensgade 8, 1. th	54	37.898	625.591	625.591
149	Albaniensgade 8, 2. tv	63	44.226	730.049	730.049
150	Albaniensgade 8, 2. th	54	37.898	625.591	625.591
151	Albaniensgade 8, 3. tv	63	44.226	730.049	730.049
152	Albaniensgade 8, 3. th	54	37.898	625.591	625.591
153	Albaniensgade 8, 4. tv	63	44.226	730.049	730.049
154	Albaniensgade 8, 4. th	54	37.898	625.591	625.591
		<u>8.712</u>	<u>6.114.335</u>	<u>100.223.971</u>	<u>100.930.728</u>

Udvikling i andelskrone:

2005/2006	10,45
2006/2007	21,30
2007/2008	21,05
2008/2009	19,42
2009/2010	16,51
2010/2011	<u>16,51</u>

Note 9 - Eventualforpligtelser:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssige virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen **13** usolgte lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

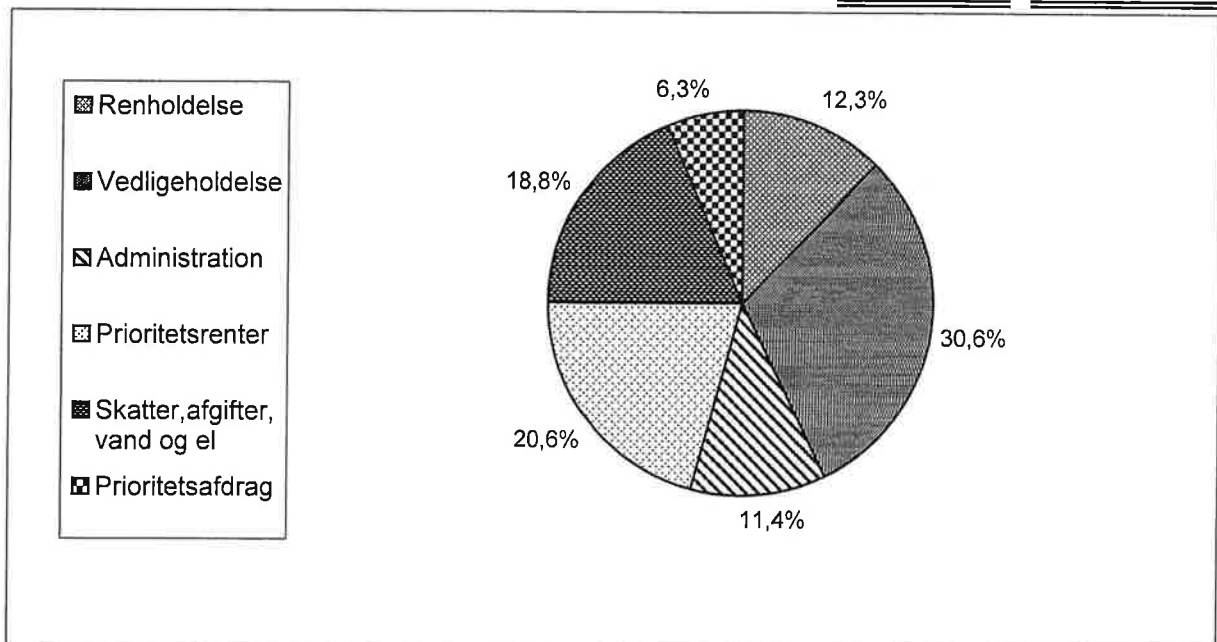
Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

Noter

Note 10 - Nøgletal:

	Antal:	Areal:
Andelsboliger inkl. erhvervsandele	132	8.701
Lejebolig	3	166
Erhvervslejemål	9	1.050
Foreningslokale	1	65
	<u>145</u>	<u>9.982</u>
	2010/11	2009/10
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	77	81
Offentlig vurdering, kr. pr. m ² andel	16.665	16.414
Offentlig vurdering, kr. pr. m ² total	14.526	14.226
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver pr. m ² andel	2.671	2.956
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andel inkl. erhvervsandele	540	535
Lejeindtægt pr. m ² lejebolig	677	550
Lejeindtægt pr. m ² erhvervslejemål	840	808
Fordeling af omkostninger m.v. i %:		
Renholdelse	12,29	11,84
Vedligeholdelse	30,59	35,45
Administration	11,42	8,98
Prioritetsrenter	20,61	20,70
Skatter, afgifter, vand og el	18,79	17,92
Prioritetsafdrag	<u>6,29</u>	<u>5,10</u>
Udgifter i alt:	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>



Budget for 2011/12

	Regnskab 2010/11	Budget 2011/12
INDTÆGTER:		
Boligafgift	4.385.215	4.481.000
Boligafgift, erhverv	313.608	318.000
Boligleje	112.414	69.000
Erhvervsleje	882.273	888.000
Lejeindtægter, kælder	2.100	2.000
Opkrævet renovation	65.784	66.000
Renteindtægter	14.086	14.000
Andre indtægter	303.844	0
Indtægter i alt	6.079.324	5.838.000
UDGIFTER:		
Prioritetsrenter	1.119.115	1.150.000
Renteudgifter	3.362	0
Grundskyld	277.877	285.000
Dagrenovation	239.971	251.000
Forsikringer	111.483	130.000
Vand	444.168	466.000
Elektricitet	57.413	60.000
Ejendommens andel af varme	3.674	4.000
Renholdelse og vicevært	669.268	700.000
Reparation og vedligeholdelse	1.656.729	800.000
Vedligeholdelsesplan	0	2.400.000
Indvendig vedligeholdelse, lejemål	9.089	9.000
Administrationshonorar, inkl. moms pr. 1/1 2011	185.400	210.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	20.000	20.000
Andre honorarer	164.482	100.000
Kontorhold, porto og gebyrer	54.122	50.000
Bestyrelsesgodtgørelse	75.000	75.000
Møde- og foreningsomkostninger	11.324	12.000
Selskabsskat	291	0
Udgifter i alt	5.102.768	6.722.000
Budgetteret driftsresultat	976.556	-884.000
Resultatdisponering		
Afdrag på prioritetsgæld	342.620	355.000
Overført resultat	633.936	-1.239.000
Disponeret i alt	976.556	-884.000

Budgetforudsætninger:

Der er ikke indregnet stigning i boligafgiften udover allerede vedtaget.

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 3%.

I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 30. juni 2011.