

ORIGINAL

**A/B Klintholm
Dybbølsgade 22/Krusågade 22-24
1721 København V
CVR nr. 53319211**

**Årsrapport
for regnskabsåret 1. januar 2010 - 31. december 2010**

**Administrator
Dan-Ejendomme as
Carl Jacobsens Vej 31
2500 Valby**

Ejd. 107392/KWI

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2010 for A/B Klintholm.

Årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010.

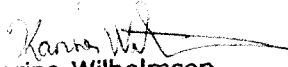
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

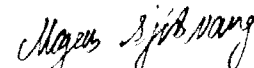
Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 6. marts 2011

Administrator

Dan-Ejendomme as


Karina Wilhelmsen
ejendomsadministrator


Mogens Gjørtsvang
regnskabschef

Bestyrelsen

København V, den 6. marts 2011



Bo Holst Mikkelsen
formand


Michael Brevadt

Hans Rosenquist

Således godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 30. marts 2011.

Vedtaget andelskrone... 21.7.11 17.018


dirigent

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Klintholm

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Klintholm for regnskabsåret 1. januar 2010 - 31. december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1-20. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Revisionen har ikke omfattet budgettallene.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator 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, der 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 et 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 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.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.


Konklusion:

Det er vor 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 2010 - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København V, den 6. marts 2011

Revisionsfirmaet Brylle-Larsen

statsautoriseret revisor


Karl Brylle
Statsautoriseret revisor

ENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabet for A/B Klintholm 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 årsregnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere venlig. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabet retvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

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

Regnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

ULTATOPGØRELSEN

Regnskabet er i årsregnskabet medtaget boligafgift, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Indbetalt boligafgift samt forudbetalt boligafgift er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift.

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

Resultatopgørelsen afdragsvis vises som særskilt post i resultatopgørelsen. Dette er en afvigelse fra årsregnskabslovens bestemmelser.

ANLÆG

Ejendomme og materielle anlægsaktiver

Ejendommen optages til anskaffelsesværdi med tillæg af værdien af foretagne forbedringer.

Foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse, hvorfor der ikke afskrives på ejendommen.

Reparationer, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommen en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

	Brugstid	Restværdi
Net, opsætning af lokalt netværk	10 år	0%

Forbehold

Forbehold er optaget til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Forbehold af grænseposter

Forbehold af grænseposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Forpligtelser

Forpligtelse er optaget til pantebrevsrestgæld på statusdagen.

Forpligtelse i øvrigt er optaget til nominel værdi.

Forbehold af andelskronens værdi

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

Resultatopgørelse	Regnskab 2010	Budget 2010	Regnskab 2009
Indtægter			
1 Indtægter	1.338.399	1.246.011	1.328.363
2 Renteindtægter.....	1.567	0	9.954
Indtægter i alt.....	1.339.966	1.246.011	1.338.317
Udgifter			
3 Bidrag til grundejerforening m.m.....	32.892	32.900	32.440
4 Ejendomsskatter og afgifter.....	253.478	177.200	205.870
5 Forsikringer og abonnementer.....	161.319	42.500	143.621
6 Renholdelse og vicevært.....	99.587	75.600	66.251
Administrationshonorar.....	47.896	55.896	52.500
7 Øvrige administrationsomkostninger.....	33.119	32.000	25.216
8 Vedligeholdelse.....	113.527	115.000	14.716
9 Større vedligeholdelsesarbejder.....	0	0	1.381.531
10 Renteudgifter	233.779	233.657	287.561
Udgifter i alt.....	975.597	764.753	2.209.706
Driftsresultat.....	364.369	481.258	-871.389
Prioritetsafdrag.....	-472.856	-497.653	-520.143
Årets resultat.....	-108.487	-16.395	-1.391.532

Årets resultat overføres til overført resultat.

Aktiver	Balance pr. 31/12 2010	Balance pr. 31/12 2009
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
11 Ejendommen Dybbølsgade 22/Krusågade 22-24	9.807.978	9.749.696
Materielle anlægsaktiver i alt.....	<u>9.807.978</u>	<u>9.749.696</u>
Anlægsaktiver i alt.....	<u>9.807.978</u>	<u>9.749.696</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.....	0	25.189
Mellemværende med anden administrator.....	58.217	49.900
KEA - Honorar overdragelser.....	2.500	0
Mellemregning naboejendom vand/varme.....	0	68.773
Andre debitorer.....	0	60.257
Igangværende salg andele.....	9.600	674.800
Forudbetalte omkostninger.....	135	7.501
17 Varmeregnskab.....	53.852	155.442
Tilgodehavender i alt.....	<u>124.304</u>	<u>1.041.862</u>
12 Likvide beholdninger.....	<u>264.284</u>	<u>1.646.198</u>
Omsætningsaktiver i alt.....	<u>388.588</u>	<u>2.688.060</u>
Aktiver i alt.....	<u>10.196.566</u>	<u>12.437.756</u>

Passiver	Balance pr. 31/12 2010	Balance pr. 31/12 2009
Egenkapital		
13 Egenkapital.....	4.084.092	3.719.723
Egenkapital i alt.....	4.084.092	3.719.723
Langfristede gældsforpligtelser		
14 Prioritetsgæld.....	5.576.387	6.765.808
15 Depositum og forudbetalt leje.....	259.815	281.316
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	5.836.202	7.047.124
Kortfristede gældsforpligtelser		
Mellemregning med Kuben.....	7.300	4.448
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.....	70.867	1.364.543
Kreditorer.....	17.148	87.733
Skyldig indkomstskat.....	75.000	75.000
16 Anden gæld.....	54.826	62.003
18 Internetregnskab.....	48.170	37.953
19 Vandregnskab	2.961	0
Afsat til tab på vand/varme.....	0	39.229
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	276.272	1.670.909
Gældsforpligtelser i alt.....	6.112.474	8.718.033
Passiver i alt.....	10.196.566	12.437.756
20 Andelsværdiberegning		

Noter	Regnskab 2010	Budget 2010	Regnskab 2009
1 Indtægter			
Boligafgift andelshavere.....	1.246.011	1.246.011	1.246.011
Antenneafgift.....	92.388	0	80.352
Andre indtægter.....	0	0	2.000
Indtægter i alt.....	<u>1.338.399</u>	<u>1.246.011</u>	<u>1.328.363</u>
2 Renteindtægter			
Renteindtægter, bank.....	1.386	0	604
Renter, mellemregningskonti.....	181	0	0
Rentesikring.....	0	0	9.350
Renteindtægter i alt.....	<u>1.567</u>	<u>0</u>	<u>9.954</u>
3 Bidrag til grundejerforening m.m.			
Bidrag til gadelaug.....	2.500	2.500	2.500
Bidrag til gårdlaug.....	30.392	30.400	29.940
Bidrag til grundejerforening m.m. i alt.....	<u>32.892</u>	<u>32.900</u>	<u>32.440</u>
4 Ejendomsskatter og afgifter			
Ejendomsskatter.....	64.865	61.000	60.622
El.....	8.855	17.200	16.678
Vand.....	134.682	54.000	83.741
Renovation.....	45.076	45.000	44.829
Ejendomsskatter og afgifter i alt.....	<u>253.478</u>	<u>177.200</u>	<u>205.870</u>
5 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring.....	30.795	42.500	28.567
Erhvervsforsikring.....	0	0	1.856
Arbejdsskadeforsikring.....	0	0	9.800
Service - Falck.....	1.272	0	0
Service - dørlukker.....	625	0	0
Energimærke.....	20.886	0	0
Kabel TV.....	107.741	0	101.910
Øvrige abonnementer.....	0	0	1.488
Forsikringer og abonnementer i alt.....	<u>161.319</u>	<u>42.500</u>	<u>143.621</u>
6 Renholdelse og vicevært			
Kørselsgodtgørelse.....	31	0	665
Ejendomsservice og trappevask.....	57.294	55.600	54.586
Snerydning/vejsalt.....	38.563	20.000	11.000
Drift af fællesarealer.....	3.699	0	0
Renholdelse og vicevært i alt.....	<u>99.587</u>	<u>75.600</u>	<u>66.251</u>

Noter	Regnskab 2010	Budget 2010	Regnskab 2009
7 Øvrige administrationsomkostninger			
Revisor.....	12.500	12.500	12.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	1.138	0	0
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	5.902	5.000	4.691
Porto.....	2.087	3.000	0
Småanskaffelser.....	3.024	5.000	0
Mødeudgifter.....	586	0	1.125
Bestyrelsesudgift.....	6.610	6.500	6.400
Beboeraktiviteter.....	0	0	1.000
Tab på udestående fordringer.....	1.272	0	0
Øvrige administrationsomkostninger i alt.....	33.119	32.000	25.216
8 Vedligeholdelse			
Betonfacader.....	5.152	0	0
Døre i facade.....	11.438	0	613
Badeværelser.....	608	0	0
Tagbeklædning.....	0	0	3.058
Vandinstallationer.....	91.519	0	0
Radiatorer/Ventiler.....	1.048	0	0
El-anlæg.....	2.738	0	0
Belysningsanlæg.....	1.024	0	0
Afbrydere og kontakter.....	0	0	9.056
Telefonanlæg.....	0	0	1.989
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	115.000	0
Vedligeholdelse i alt.....	113.527	115.000	14.716
9 Større vedligeholdelsesarbejder			
Trappeopgangsprojekt.....	0	0	1.381.531
Større vedligeholdelsesarbejder i alt.....	0	0	1.381.531
10 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank.....	11.562	0	55.107
Renter, mellemregningskonti.....	0	0	781
Renter, mellemregning.....	821	0	0
Renteudgifter, andet.....	0	0	25
Prioritetsrenter.....	221.396	233.657	208.083
Låneomkostninger.....	0	0	23.565
Renteudgifter i alt.....	233.779	233.657	287.561

Noter	Regnskab 2010	Regnskab 2009	
11 Ejendommen Dybbølsgade 22/Krusågade 22-24			
Anskaffelsessum.....	8.200.000	8.200.000	
Internet, opsætning af lokalt netværk.....	26.062	34.749	
Forbedringer.....	1.581.916	1.514.947	
Ejendommen Dybbølsgade 22/Krusågade 22-24 i alt.....	9.807.978	9.749.696	
12 Likvide beholdninger			
Danske Bank 9173-3330025174.....	204.124	1.585.813	
Danske Bank 9173-0002024136.....	60.160	60.385	
Likvide beholdninger i alt.....	264.284	1.646.198	
13 Egenkapital			
Saldo primo.....	3.719.723	4.591.112	
Afdrag prioritetsgæld.....	472.856	520.143	
Overført resultat.....	-108.487	-1.391.532	
Egenkapital i alt.....	4.084.092	3.719.723	
14 Prioritetsgæld			
	Afdrag		
Danske Bank 9173-4783216922.....	716.565	0	716.565
Realkredit Danmark rtl. 2.050.000.....	54.301	1.988.523	2.042.824
Nykredit 4% opr. 6.435.000.....	418.555	3.587.864	4.006.419
Prioritetsgæld i alt.....	1.189.421	5.576.387	6.765.808
15 Depositum og forudbetalt leje			
Depositum.....	5.000	5.000	
Forudbetalt husleje.....	254.815	276.316	
Depositum og forudbetalt leje i alt.....	259.815	281.316	
16 Anden gæld			
Tilbageholdt, fraflyttede lejere.....	31.631	0	
Skyldige omkostninger.....	23.195	62.003	
Anden gæld i alt.....	54.826	62.003	
17 Varmeregnskab			
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-48.084	-425.756	
Varmeudgifter.....	80.449	581.198	
Afregning af årets regnskab.....	21.487	0	
Varmeregnskab i alt.....	53.852	155.442	
18 Internetregnskab			
Saldo primo.....	-37.953	-24.266	
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-28.800	-28.800	
Internetudgifter.....	9.896	6.426	
Afskrivning, 10%.....	8.687	8.687	
Internetregnskab i alt.....	-48.170	-37.953	
19 Vandregnskab			
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-32.700	0	
Vandudgift.....	29.739	0	
Vandregnskab i alt.....	-2.961	0	

Noter

20 Andelsværdiberegning

Til beregning af den størst mulige salgspris skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdi ansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen.....	9.807.978
b) Handelsværdi som udlejningsejendom	ikke vurderet
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2010.....	48.000.000

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra a :

Bogført egenkapital pr. 31. december 2010.....	4.084.092
Foreningens formue pr. 31. december 2010.....	<u>4.084.092</u>
	<u>4.084.092</u>
Andelsværdi pr. m ²	<u>2.484,2</u> <u>1.644</u>

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra c :

Bogført egenkapital pr. 31. december 2010.....	4.084.092
Ejendommens værdi reguleres således:	
Værdi j.f. punkt c ovenfor.....	48.000.000
Bogført værdi.....	<u>-9.807.978</u> 38.192.022
Prioritetsgæld:	
Kursværdi.....	-5.576.387
Bogført værdi.....	<u>5.576.387</u> <u>0</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2010.....	<u>42.276.114</u>
	<u>42.276.114</u>
Andelsværdi pr. m ²	<u>2.484,2</u> <u>17.018</u>

Bestyrelsen indstiller, at andelsværdien udgør kr. 17.018 pr. m².