

IN·REVISION

GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

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

Årsrapport

for regnskabsåret 1. januar 2011 - 31. december 2011

Administrator

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

Ejd. 107392/KWI

Gersonsvej 7, 2900 Hellerup
Tlf: 39 45 22 22. Fax: 39 45 22 44
E-mail: info@in-revision.dk

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2011 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 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011.

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

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 12. april 2012

Administrator

Dan-Ejendomme as



Karina Wilhelmsen

ejendomsadministrator


Mogens Gjortsvang
regnskabschef

Bestyrelsen

København V, den 12. april 2012


Bo Holst-Mikkelsen
formand


Michael Brevadt

Hans Rosenquist

Ronny Persson Aisinger


Således godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 26. april 2012.

Vedtaget andelskrone..... 17.326


dirigent

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Klintholm

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Klintholm for regnskabsåret 1. januar 2011 - 31. december 2011, 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 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2011 - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Hellerup, den 12. april 2012

IN Revision

statsautoriserede revisorer A/S



Bjørn Bengtsson
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Klintholm for 2011 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 læsevenlig. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabet retvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

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

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

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

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

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

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

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

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

Der 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.

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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er optaget til pantebrevsrestgæld på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominel værdi.

Andelskroneopgørelse

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

Resultatopgørelse	Regnskab 2011	Budget 2011	Regnskab 2010
Indtægter			
1 Indtægter	1.421.985	1.287.545	1.338.399
2 Renteindtægter.....	397	1.000	1.567
Indtægter i alt.....	<u>1.422.382</u>	<u>1.288.545</u>	<u>1.339.966</u>
Udgifter			
3 Bidrag til grundejerforening m.m.....	32.892	32.900	32.892
4 Ejendomsskatter og afgifter.....	172.832	185.200	253.478
5 Forsikringer og abonnemeter.....	31.766	33.100	161.319
6 Renholdelse og vicevært.....	79.011	93.500	99.587
Administrationshonorar.....	64.884	65.000	47.896
7 Øvrige administrationsomkostninger.....	54.237	56.600	33.119
8 Vedligeholdelse.....	34.125	135.245	113.527
9 Renteudgifter	195.884	194.000	233.779
Udgifter i alt.....	<u>665.631</u>	<u>795.545</u>	<u>975.597</u>
Driftsresultat.....	756.751	493.000	364.369
Prioritetsafdrag.....	-492.941	-493.000	-472.856
Årets resultat.....	<u>263.810</u>	<u>0</u>	<u>-108.487</u>

Årets resultat overføres til overført resultat.

Aktiver	Balance pr. 31/12 2011	Balance pr. 31/12 2010
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
10 Ejendommen Dybbølsgade 22/Krusågade 22-24	9.799.111	9.807.978
Materielle anlægsaktiver i alt.....	9.799.111	9.807.978
Anlægsaktiver i alt.....	9.799.111	9.807.978
 Omsætningsaktiver		
Mellemværende med anden administrator.....	0	58.217
KEA - Honorar overdragelser.....	0	2.500
Tilgodehavende.....	10.500	0
Igangværende salg andele.....	0	9.600
Forudbetalte omkostninger.....	0	135
16 Varmeregnskab.....	10.782	53.852
Tilgodehavender i alt.....	21.282	124.304
11 Likvide beholdninger.....	503.466	264.284
Omsætningsaktiver i alt.....	524.748	388.588
 Aktiver i alt.....	10.323.859	10.196.566

Passiver	Balance pr. 31/12 2011	Balance pr. 31/12 2010
Egenkapital		
12 Egenkapital.....	4.840.841	4.084.090
Egenkapital i alt.....	4.840.841	4.084.090
Langfristede gældsforpligtelser		
13 Prioritetsgæld.....	5.083.446	5.576.387
14 Depositum og forudbetalt leje.....	262.173	259.815
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	5.345.619	5.836.202
Kortfristede gældsforpligtelser		
Mellemregning med Dan-Ejendomme as.....	0	7.300
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.....	0	72.367
Kreditorer.....	59.255	17.150
Skyldig indkomstskat.....	0	75.000
15 Anden gæld.....	10.000	54.826
17 Internetregnskab.....	53.431	48.170
18 Vandregnskab.....	6.416	1.461
19 Antenneregnskab.....	8.297	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	137.399	276.274
Gældsforpligtelser i alt.....	5.483.018	6.112.476
Passiver i alt.....	10.323.859	10.196.566
20 Andelsværdiberegning		

Noter	Regnskab 2011	Budget 2011	Regnskab 2010
1 Indtægter			
Boligafgift andelshavere.....	1.287.545	1.287.545	1.246.011
Antenneafgift.....	0	0	92.388
Andre indtægter.....	134.440	0	0
Indtægter i alt.....	<u>1.421.985</u>	<u>1.287.545</u>	<u>1.338.399</u>
2 Renteindtægter			
Renteindtægter, bank.....	369	1.000	1.386
Renter, mellemregningskonti.....	28	0	181
Renteindtægter i alt.....	<u>397</u>	<u>1.000</u>	<u>1.567</u>
3 Bidrag til grundejerforening m.m.			
Bidrag til gadelaug.....	2.500	2.500	2.500
Bidrag til gårdlaug.....	30.392	30.400	30.392
Bidrag til grundejerforening m.m. i alt.....	<u>32.892</u>	<u>32.900</u>	<u>32.892</u>
4 Ejendomsskatter og afgifter			
Ejendomsskatter.....	69.404	69.500	64.865
El.....	10.527	17.200	8.855
Vand.....	0	0	134.682
Renovation.....	92.901	98.500	45.076
Ejendomsskatter og afgifter i alt.....	<u>172.832</u>	<u>185.200</u>	<u>253.478</u>
5 Forsikringer og abonnementer			
Ejendomsforsikring.....	29.768	30.800	30.795
Service - Falck.....	1.218	1.300	1.272
Service - dørlukker.....	780	1.000	625
Energimærke.....	0	0	20.886
Kabel TV.....	0	0	107.741
Forsikringer og abonnementer i alt.....	<u>31.766</u>	<u>33.100</u>	<u>161.319</u>
6 Renholdelse og vicevært			
Kørselsgodtgørelse.....	0	0	31
Ejendomsservice og trappevask.....	59.694	58.500	57.294
Snerydning/vejsalt.....	13.813	30.000	38.563
Drift af fællesarealer.....	5.504	5.000	3.699
Renholdelse og vicevært i alt.....	<u>79.011</u>	<u>93.500</u>	<u>99.587</u>
7 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer.....	190	12.000	0
Revisor.....	10.000	13.000	12.500
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	35.606	15.000	1.138
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	2.873	6.000	5.902
Porto.....	2.258	3.000	2.087
Småanskaffelser.....	0	0	3.024
Mødeudgifter.....	372	1.000	586
Bestyrelsesudgift.....	0	6.600	6.610
Tab på udestående fordringer.....	2.938	0	1.272
Øvrige administrationsomkostninger i alt.....	<u>54.237</u>	<u>56.600</u>	<u>33.119</u>

Noter	Regnskab 2011	Budget 2011	Regnskab 2010
8 Vedligeholdelse			
Betonfacader.....	0	0	5.152
Døre i facade.....	0	0	11.438
Badeværelser.....	0	0	608
Vandinstallationer.....	13.500	0	91.519
Radiatorer/Ventiler.....	0	0	1.048
El-anlæg.....	0	0	2.738
Belysningsanlæg.....	20.625	0	1.024
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	135.245	0
Vedligeholdelse i alt.....	<u>34.125</u>	<u>135.245</u>	<u>113.527</u>
9 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank.....	103	0	11.562
Renter, mellemregning.....	66	0	821
Prioritetsrenter.....	195.715	194.000	221.396
Renteudgifter i alt.....	<u>195.884</u>	<u>194.000</u>	<u>233.779</u>

Noter	Regnskab 2011	Regnskab 2010		
10 Ejendommen Dybbølsgade 22/Krusågade 22-24				
· Anskaffelsessum.....	8.200.000	8.200.000		
Internet, opsætning af lokalt netværk.....	17.195	26.062		
Forbedringer.....	1.581.916	1.581.916		
Ejendommen Dybbølsgade 22/Krusågade 22-24 i alt.....	9.799.111	9.807.978		
11 Likvide beholdninger				
Danske Bank 9173-3330025174.....	443.510	204.124		
Danske Bank 9173-0002024136.....	59.956	60.160		
Likvide beholdninger i alt.....	503.466	264.284		
12 Egenkapital				
Saldo primo.....	4.084.090	3.719.721		
Afdrag prioritetsgæld.....	492.941	472.856		
Overført resultat.....	263.810	-108.487		
Egenkapital i alt.....	4.840.841	4.084.090		
13 Prioritetsgæld				
	Rente	Afdrag		
Realkredit Danmark rtl. 2.050.000, restløbetid 27 år...	39.837	57.390	1.931.133	1.988.523
Nykredit 4% opr. 6.435.000, restløbetid 6 år.....	155.878	435.551	3.152.313	3.587.864
Prioritetsgæld i alt.....	195.715	492.941	5.083.446	5.576.387
14 Depositum og forudbetalt leje				
Forudbetalt husleje.....			262.173	254.815
Depositum og forudbetalt leje i alt.....			262.173	259.815
15 Anden gæld				
Tilbageholdt, fraflyttede lejere.....			0	31.631
Skyldige omkostninger.....			10.000	23.195
Anden gæld i alt.....			10.000	54.826
16 Varmeregnskab				
Opkrævet aconto, indeværende år.....			-65.051	-48.084
Varmeudgifter.....			75.833	80.449
Afregning af årets regnskab.....			0	21.487
Varmeregnskab i alt.....			10.782	53.852
17 Internetregnskab				
Saldo primo.....			-48.170	-37.953
Opkrævet aconto, indeværende år.....			-32.700	-28.800
Internetudgifter.....			18.572	9.896
Afskrivning, 10%.....			8.867	8.687
Internetregnskab i alt.....			-53.431	-48.170
18 Vandregnskab				
Opkrævet aconto, indeværende år.....			-30.814	-31.200
Vandudgift.....			24.398	29.739
Vandregnskab i alt.....			-6.416	-1.461
19 Antenneregnskab				
Opkrævet aconto, indeværende år.....			-127.184	0
Løbende afgifter.....			118.887	0
Antenneregnskab i alt.....			-8.297	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.....	9.799.111
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 2011.....	4.840.841
Foreningens formue pr. 31. december 2011.....	<u>4.840.841</u>
	4.840.841
	<u>4.840.841</u>
Andelsværdi pr. m ²	<u>2.484,2</u> <u>1.949</u>

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

Bogført egenkapital pr. 31. december 2011.....	4.840.841
Ejendommens værdi reguleres således:	
Værdi j.f. punkt c ovenfor.....	48.000.000
Bogført værdi.....	<u>-9.799.111</u> 38.200.889
Prioritetsgæld:	
Kursværdi.....	-5.083.446
Bogført værdi.....	<u>5.083.446</u> <u>0</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2011.....	<u>43.041.730</u>
	43.041.730
Andelsværdi pr. m ²	<u>2.484,2</u> <u>17.326</u>

Bestyrelsen indstiller, at andelsværdien udgør kr. 17.326 pr. m².

Bilag til note 20

A/B Klintholm

Lejer nr	Adresse	Fordeling m ²	Andelsværdi
1	Dybbølsgade 22 st.th.	85,3	1.477.924
2	Dybbølsgade 22 1. tv.	73,4	1.271.743
3	Dybbølsgade 22 1. th.	85,3	1.477.924
4	Dybbølsgade 22 2. tv.	73,4	1.271.743
5	Dybbølsgade 22 2. th.	101,9	1.765.539
6	Dybbølsgade 22 3. tv.	73,4	1.271.743
7	Dybbølsgade 22 3. th.	85,3	1.477.924
8	Dybbølsgade 22 4. tv.	73,4	1.271.743
9	Dybbølsgade 22 4. th.	85,3	1.477.924
10	Dybbølsgade 22 5. tv.	128,7	2.229.881
11	Krusågade 24 st.tv.	79,8	1.382.630
12	Krusågade 24 st.th	56,6	980.663
13	Krusågade 24 1. tv.	79,8	1.382.630
14	Krusågade 24 1. th.	65,8	1.140.064
15	Krusågade 24 2. tv.	63,2	1.095.015
16	Krusågade 24 2. th.	65,8	1.140.064
17	Krusågade 24 3. tv.	79,8	1.382.630
18	Krusågade 24 3. th.	65,8	1.140.064
19	Krusågade 24 4. tv.	79,8	1.382.630
20	Krusågade 24 4. th.	65,8	1.140.064
21	Krusågade 24 5. tv.	73,8	1.278.673
22	Krusågade 24 5. th.	54,6	946.010
23	Krusågade 22 st.tv.	55,9	968.534
24	Krusågade 22 st.th	70,9	1.228.427
25	Krusågade 22 1. tv.	66,8	1.157.390
26	Krusågade 22 1. th.	70,3	1.218.031
27	Krusågade 22 2. tv.	66,8	1.157.390
28	Krusågade 22 2. th.	70,3	1.218.031
29	Krusågade 22 3. tv.	66,8	1.157.390
30	Krusågade 22 3. th.	70,3	1.218.031
31	Krusågade 22 4. tv.	66,8	1.157.390
32	Krusågade 22 4. th.	70,3	1.218.031
33	Krusågade 22 5. tv.	113,0	1.957.860
		<u>2.484,2</u>	<u>43.041.730</u>