



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

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

STATUSBOG

A/B ABEL CATHRINES GADE 33

ÅRSRAPPORT

2009/10

5. REGNSKABSÅR

CVR-NR. 30 05 65 23

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ejendomsoplysninger og hovedtal.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli - 30. juni	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Noter.....	15-20
Andelskroneberegning.....	19-20
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. juli - 30. juni.....	21

FORENINGSOPLYSNINGER**Foreningen**

A/B Abel Cathrines Gade 33
Abel Cathrines Gade 33
1654 København V

Ejendom: Matr.nr. 706 Udenbys Vester Kvarter

CVR-nr.: 30 05 65 23
Stiftet: 16. juni 2005
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Bestyrelse

Pia Johansen, formand
Mikael W. Koch-Hansen
Morten Griepentrog
Lue Philipsen
Mads Christian Esbensen

Administrator

Vestegnens Boligadministration
Darup Mosevej 1 - Glim
4000 Roskilde
Telefon 46 42 30 70
Torben BB Hansen

Revision

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København V
Tlf. 39 15 52 00
Kristina Ørbæk Skudstrup

Pengeinstitutter

Nykredit Bank
Otto Mønstedts Plads 11
1780 København V

Jyske Bank A/S
Klampenborgvej 244
2800 Kongens Lyngby

Nordea Bank A/S
Algade 4
4000 Roskilde

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2009/10 for A/B Abel Cathrines Gade 33.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2009 - 30. juni 2010.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. august 2010

Administrator:

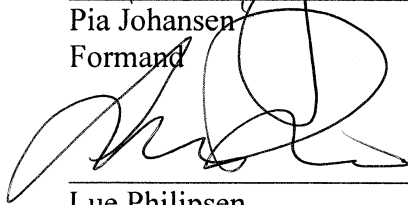


Torben BB Hansen
Vestegnens Boligadministration

Bestyrelse:



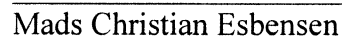
Pia Johansen
Formand



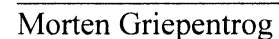
Lue Philipsen



Mikael W. Koch-Hansen
Malene Juul Barford



Mads Christian Esbensen



Morten Griepentrog

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING**Til andelshaverne i A/B Abel Cathrines Gade 33**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Abel Cathrines Gade 33 for regnskabsåret 1. juli 2009 - 30. juni 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 21, 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**

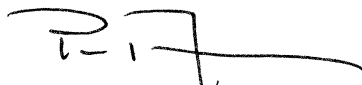
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling 30. juni 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2009 - 30. juni 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi gøre opmærksom på, at valuarvurderingen, hvorpå den tidligere andelskone har været beregnet efter, udløb den 13. december 2009, hvorfor andelskronen vedtaget på den seneste generalforsamling ikke har kunnet anvendes efter den 13. december 2009.

København, den 20. august 2010

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Per Frost Jensen
Statsautoriseret revisor

EJENDOMSOPLYSNINGER

Ejendom

Antal lejligheder.....	12
Heraf:	
Andelslejligheder.....	11
Erhvervslejligheder.....	1
Antal etager.....	5
Antal opgange.....	1
Samlet areal i m ²	1.024

Arealfordeling

Erhvervsareal i m ²	120
Boligareal i m ²	904

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2009/10	2008/09	2007/08	2006/07	2005/06
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2005/06 = index 100).....	113	113	106	104	100
Andelskrone.....	24,68	32,62	32,62	28,20	21,81
Vedtaget på generalforsamlingen.....		31,01	32,62	28,20	21,81

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Abel Cathrines Gade 33, 1654 København V.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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 ejendomsværdien. 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.

Begivenheder 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 Abel Cathrines Gade 33 for 2009/10 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. 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.

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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er på baggrund af fortolkningsnotat fra Erhvervs- og Selskabsstyrelsen ændret på følgende områder:

- Måling af afledte finansielle instrumenter (renteswap) til dagsværdi

Praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten. Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en formindskelse af egenkapitalen pr. 30. juni 2009 med 42 tkr. og en formindskelse af egenkapitalen pr. 30. juni 2010 med 55 tkr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**RESULTATOPGØRELSEN****Boligafgift og leje**

Der er i årsrapporten medtaget den for regnskabsperioden opgjorte teoretiske boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsrapporten som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget 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 poster

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære og budgetterede drift.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**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:

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

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%.

Der er ikke afsat udskudt skat på salg af udlejede lejligheder i henhold til det under eventualforpligtelser anførte, da foreningen ifølge sine vedtægter ikke må afhænde den sidste udlejede lejlighed.

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 nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter (renteswap)

Renteswaps indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af renteswaps indgår i langfristede forpligtelser, idet de kan henføres til foreningens prioritetsgæld.

Ændring i dagsværdien af renteswaps, der anvendes til rentesikring (afdækning) af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter § 20.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	Regnskab 2009/10 kr.	Regnskab 2008/09 tkr.	Budget 2009/10 tkr.
Andelsboligafgift.....		831.635	832	832
Lejeindtægt, erhverv.....		132.095	126	129
INDTÆGTER I ALT.....		963.730	958	961
Prioritetsrenter.....	8	-393.268	-618	-616
Ejendomsskat m.v.....	1	-91.838	-85	-88
Bygningsforsikring.....		-11.364	-12	-12
Elektricitet.....		-19.701	-21	-21
Renholdelse/gårdmandsløn.....	2	-56.701	-49	-49
Reparationer og vedligeholdelse.....	3	-9.901	-3	0
Foreningsomkostninger.....	4	-55.568	-51	-47
UDGIFTER I ALT.....		638.341	839	833
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		325.389	119	128
Finansielle indtægter.....		991	7	0
Finansielle udgifter.....		-94.238	-97	-90
RESULTAT FØR SKAT OG EKSTRAORDINÆRE POSTER.....		232.142	29	38
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Ekstraordinære poster.....	5	0	2	0
ÅRETS RESULTAT.....		232.142	31	38
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		66.648	62	67
Overført overskud.....		165.494	-31	-29
I ALT.....		232.142	31	38

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2010 kr.	2009 tkr.
Grunde og bygninger (Ejendomsværdi pr. 1/10 2009, kr. 17.200.000).....		14.000.000	14.000
Stiftelsesomkostninger.....		620.445	620
Materielle anlægsaktiver		14.620.445	14.620
ANLÆGSAKTIVER		14.620.445	14.620
Periodeafgrænsningsposter.....	6	13.658	11
Vandregnskab.....	11	10.543	0
Tilgodehavender		24.201	11
Indestående i Nordea.....		317.484	52
Indestående i Nykredit Bank.....		17.126	40
Likvide beholdninger		334.610	92
OMSÆTNINGSAKTIVER		358.811	103
AKTIVER		14.979.256	14.723

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2010 kr.	2009 tkr.
Andelskapital.....		361.600	362
Overført overskud.....		853.678	676
EGENKAPITAL.....	7	1.215.278	1.038
Prioritetsgæld.....	8	12.120.894	12.133
Forudbetalt leje og deposita.....		75.409	75
Langfristede gældsforpligtelser.....		12.196.303	12.208
Skyldige omkostninger.....	9	26.945	23
Forudmodtaget boligafgift og leje.....		11.059	0
Mellemregning administrator.....		100	0
Varmeregnskab.....	10	549	10
Vandregnskab.....	11	0	9
Kassekredit Jyske Bank (maks. kr. 3.124.000).....		1.529.022	1.435
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.567.675	1.477
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		13.763.978	13.685
PASSIVER.....		14.979.256	14.723
Eventualposter mv.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Andelskroneberegning	14		

NOTER

	2009/10 kr.	2008/09 tkr.	Note
Ejendomsskat m.v.			1
Ejendomsskat.....	67.420	64	
Renovation m.v.....	24.418	21	
	91.838	85	
Renholdelse/gårdmandsløn			2
Ejendomsservice/trappevask.....	41.723	37	
Fællesomkostninger, gårdlaug.....	14.978	12	
	56.701	49	
Reparationer og vedligeholdelse			3
Centralvarmeanlæg.....	5.593	0	
Radiatorer.....	0	2	
Glarmester.....	2.343	0	
Trapper.....	1.965	0	
Låseservice.....	0	1	
	9.901	3	
Foreningsomkostninger			4
Administration.....	19.293	19	
Administration, ekstrahonorar.....	2.950	1	
Revisionshonorar, BDO.....	14.000	13	
Porto og gebyrer.....	5.539	8	
Bestyrelseshonorar.....	10.000	10	
Generalforsamling.....	2.191	0	
Skorsten og luftudtag.....	1.101	0	
Bestyrelsesmøder m.v.....	206	0	
Diverse gebyrer.....	288	0	
	55.568	51	

NOTER

	2009/10 kr.	2008/09 tkr.	Note
Ekstraordinære poster			5
Varmeafregning, fraflyttere.....	0	-2	
	0	-2	
	2010 kr.	2009 tkr.	
Periodeafgrænsningsposter			6
Codan.....	13.658	11	
	13.658	11	
Egenkapital			7
	Andelskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 30. juni 2009.....	361.600	718.562	1.080.162
Praksisændringer.....		-41.792	-41.792
Korrigeret egenkapital 1. juli 2009.....	361.600	676.770	1.038.370
Forslag til årets resultatdisponering.....		165.494	165.494
Afdrag på prioritetsgæld.....		66.648	66.648
Værdiregulering renteswap.....		-55.234	-55.234
Egenkapital 30. juni 2010.....	361.600	853.678	1.215.278

NOTER

Note

Prioritetsgæld

8

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit 5%.....	3.352.800	2.909.515	66.648	205.156	2.842.867	3.018.511
Nykredit, stående	9.181.000	9.181.000	0	236.250	9.181.000	9.176.410
Nykredit 5%.....	7.248.800	6.235.819	149.515	414.703	6.086.305	6.811.189
Nykredit 5%.....	3.026.300	2.646.007	59.399	178.408	2.586.607	2.924.777
Renteloft aftale....		41.792		30.718	97.027	97.027
Fuldt støttede lån		-8.881.826	-208.914	-593.111	-8.672.912	-9.735.966
Delvis rente støtte.....				-78.856		
		12.132.307	66.648	393.268	12.120.894	12.291.948

Lån 1: Lånet fra Nykredit er et kontantlån med en restløbetid på 20 år og en rente på 6,7628 %. Lånet er delvist støttet.

Lån 2: Lånet fra Nykredit er et variabelt forrentet cibor 6 obligationslån med afdragsfrihed. Lånet har en restløbetid på 25,25 år og en rente på 1,8798 %. Næste rentefastsættelse sker den 1/7 2010. Der er tilknyttet renteloftaftale til 50 % af dette lån. Renteloftaftalen, som er tilknyttet 50 % af lånet, giver en maksimal rente på 4,00 % af nom. kr. 4.590.500 indtil den 31/12 2015.

Lån 3: Lånet fra Nykredit er et kontantlån med en restløbetid på 20 år og en rente på 6,3932 %. Lånet er fuldt støttet.

Lån 4: Lånet fra Nykredit er et kontantlån med en restløbetid på 20,50 år og en rente på 6,4876 %. Lånet er fuldt støttet.

	2010 kr.	2009 tkr.
Skyldige omkostninger		
BDO	14.000	13
ALFA Ejendomsservice.....	2.785	0
Hensat bestyrelses honorar.....	10.000	10
Porto.....	160	0
	26.945	23

9

NOTER

	2010 kr.	2009 tkr.	Note
Varmeregnskab			10
Indbetalt aconto beboere.....	-58.600	-59	
Afholdte varmeudgifter.....	55.551	47	
Varmeafregning.....	2.500	2	
	-549	-10	
Vandregnskab			11
Indbetalt aconto beboere.....	-26.400	-26	
Afholdte vandudgifter.....	36.943	17	
	10.543	-9	

Eventualposter mv.

12

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse 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.

Foreningen har indgået en renteloftaftale med udløb i 2015 til sikring af en del af foreningens realkreditbelåning. Renten på renteloftaftalen indregnes løbende i resultatopgørelsen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

13

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 14.000.000 til sikkerhed for gæld i Jyske Bank.

NOTER
Note
Egenkapital ('andelenes værdi')
14

I henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 1.215.278.

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

1. Anskaffelsesprisen (svarende til bogført værdi).....	14.620.445
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	22.500.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	17.200.000

Ejendommen blev den 30. juni 2010 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet anpartsselskabet EJVAL v/Gunnar Brandt til en kontant handelspris på kr. 22.500.000.

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 **handelsværdien som udlejningsejendom** kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 30. juni 2010.....		1.215.278
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	22.500.000	
Bogført værdi af ejendom.....	<u>14.620.445</u>	7.879.555
Kursværdi prioritetsgæld.....	12.291.948	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>12.120.894</u>	-171.054
Foreningens formue 30. juni 2010.....		8.923.779

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:

$$\frac{8.923.779 \times \text{andelsindskud}}{361.600}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 24,68.

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen sættes til 24,68, svarende til kr. 12.406 pr. m².

NOTER**Note****Egenkapital ('andelenes værdi')****14**

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance, og dermed ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

SUPPLERENDE BERETNING

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDET 1. JULI - 30. JUNI

	Budget 2010/11 kr.	Regnskab 2009/10 kr.
Andelsboligafgift.....	832.000	831.635
Lejeindtægt, erhverv.....	135.000	132.095
Indtægter i alt.....	967.000	963.730
Prioritetsrenter (beregnet på baggrund af renteniveau 30/6-10).....	-403.000	-393.268
Ejendomsskat.....	-71.000	-67.420
Renovation m.v.....	-27.000	-24.418
Bygningsforsikring.....	-14.000	-11.364
Elektricitet.....	-21.000	-19.701
Ejendomsservice/trappevask.....	-40.000	-41.723
Fællesomkostninger, gårdlaug.....	-15.000	-14.978
Reparationer og vedligeholdelse.....	-147.000	-9.900
Administration.....	-24.000	-19.293
Revisionshonorar, BDO.....	-15.000	-14.000
Administration, ekstrahonorar.....	0	-2.950
Porto og gebyrer.....	-5.000	-5.540
Bestyrelseshonorar.....	-10.000	-10.000
Generalforsamling.....	-2.000	-2.191
Skorsten og luftudtag.....	-1.000	-1.101
Bestyrelsesmøder m.v.....	-1.000	-206
Diverse gebyrer.....	0	-288
Finansielle indtægter.....	0	991
Finansielle udgifter.....	-100.000	-94.238
Udgifter i alt.....	896.000	731.588
ÅRETS RESULTAT.....	71.000	232.142
Afdrag prioritetsgæld.....	-71.000	-66.648
Nettoresultat.....	0	165.494
Disponibel beholdning, primo.....	-1.208.864	
Disponibel beholdning, ultimo.....	-1.208.864	