

NOTER

	2011/12 kr.	2010/11 tkr.	Note
Ejendomsskat og forsikringer			1
Ejendomsskat.....	76.112	72	
Bygningsforsikring, Codan.....	13.802	15	
	89.914	87	
Forbrugsafgifter			2
Renovation m.v.....	24.444	27	
Vandafgift.....	0	2	
Elektricitet.....	19.153	14	
Varmeafregning, fraflyttere.....	0	2	
	43.597	45	
Renholdelse/gårdmandsløn			3
Ejendomsservice/trappevask.....	38.310	31	
Snerydning.....	5.741	25	
Skorstensfejning.....	440	0	
	44.491	56	
Reparationer og vedligeholdelse			4
Radiatorer.....	1.467	1	
Centralvarmeanlæg.....	2.152	3	
Glarmester.....	3.972	5	
Trapper.....	129	0	
Reparation og vedligeholdelse af kælderen.....	59.841	0	
Reparation af udsugning.....	17.593	2	
Låseservice.....	0	7	
Loftsarealer.....	0	3	
Tag og vinduer.....	0	23	
	85.154	44	
Foreningsomkostninger			5
Administration.....	25.091	22	
Fællesomkostninger, gårdlaug.....	32.436	14	
Valuarvurdering.....	5.219	5	
Revisionshonorar, BDO.....	14.500	15	
Porto og gebyrer.....	6.693	6	
Generalforsamling.....	2.136	2	
Bestyrelseshonorar.....	3.000	3	
Juridisk assistance, vedr. offentlig støttede lån.....	3.750	0	
	92.825	67	

NOTER

				Note
Materielle anlægsaktiver				6
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2011.....			14.620.445	
Kostpris 30. juni 2012.....			14.620.445	
Opskrivninger 1. juli 2011.....			0	
Årets opskrivninger.....			6.879.555	
Opskrivninger 30. juni 2012.....			6.879.555	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2012.....			21.500.000	
		2012	2011	
		kr.	tkr.	
Varmeregnskab				7
Indbetalt aconto beboere.....		-64.300	-61	
Afholdte varmeudgifter.....		64.610	89	
Varmaefregning.....		2.704	3	
		3.014	31	
Vandregnskab				8
Indbetalt aconto beboere.....		-31.600	-30	
Afholdte vandudgifter.....		35.239	21	
		3.639	-9	
Egenkapital				9
	Andelskapital	Opskrivning af ejendom	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2011.....	361.600	0	1.135.859	1.497.459
Forslag til årets resultatdisponering.....			130.263	130.263
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		6.879.555		6.879.555
Afdrag prioritetsgæld.....			76.215	76.215
Værdiregulering renteswap.....			-34.624	-34.624
Egenkapital 30. juni 2012.....	361.600	6.879.555	1.307.713	8.548.868

NOTER

Note

Prioritetsgæld

10

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit, stående .	9.181.000	9.181.000	0	198.590	9.181.000	9.242.972
Renteloft aftale	0	62.088	0	30.719	96.712	96.712
Nykredit, 6%.....	3.352.800	2.771.595	76.215	195.589	2.695.380	2.848.514
Nykredit, 3%.....	9.470.000	9.470.000	323.148	446.990	9.146.852	10.251.500
Fuldt støttet lån....	0	-9.470.000	-323.148	-446.990	-9.146.852	-10.251.500
Delvis rentestøtte..	0	0	0	-74.793	0	0
		12.014.683	76.215	350.105	11.973.092	12.188.198

Lån 1: Lånet fra Nykredit er et variabelt forrentet cibor 6 obligationslån med afdragsfrihed. Lånet har en retsløbetid på 23,25 år og en variabel rente. 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 2: Lånet fra Nykredit er et kontantlån med en restløbetid på 18 år og en rente på 6,7628%. Lånet er delvis støttet.

Lån 3: Lånet fra Nykredit er et kontantlån med en restløbetid på 18 år og en rente på 4,5072%. Lånet er fuldt støttet.

Skyldige omkostninger

BDO.....	14.500	15
Bestyrelses honorar.....	3.000	3
Rengøringsagenterne.....	2.869	0
	20.369	18

11

Eventualposter mv.

12

Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig 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 årsregnskabet 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 til Nordea.

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. 8.548.868

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 6).....	14.620.445
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	21.500.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	16.900.000

Ejendommen blev d. 13. marts 2012 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet anpartsselskabet EJVAL v/ Gunnar Brandt til en kontant handelspris på kr. 21.500.000.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens 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 2012.....		8.548.868
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	21.500.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>21.500.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	12.188.198	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>11.973.092</u>	-215.106
Foreningens formue pr. 30. juni 2012.....		8.333.762

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:

$$\frac{8.333.762 \times \text{andelsindskud}}{361.600}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 23,05.

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 23,05.

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig 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 skattetilsvar, som ikke fremgår af årsregnskabets balance.

SUPPLERENDE BERETNING

DRIFTS- OG LIKVIDITETSUDGIFTER 1. JULI - 30. JUNI

	(ej revideret) Budget 2012/13 kr.	Regnskab 2011/12 kr.
Andelsboligafgift.....	831.635	831.635
Lejeindtægt, erhverv.....	143.171	143.170
Indtægter i alt.....	974.806	974.805
Ejendomsskat.....	-77.034	-76.112
Renovation m.v.....	-26.326	-24.444
Bygningsforsikring, Codan.....	-14.531	-13.802
Elektricitet.....	-17.052	-19.153
Ejendomsservice/trappevask.....	-34.800	-38.310
Skorstensfejning.....	-447	-440
Reparationer og vedligeholdelse.....	-275.073	-85.153
Administration.....	-26.099	-25.091
Valuarvurdering.....	0	-5.219
Revisionshonorar, BDO.....	-14.500	-14.500
Porto og gebyrer.....	-6.000	-6.696
Generalforsamling.....	-400	-2.136
Fællesomkostninger, gårdlaug.....	-15.744	-32.436
Bestyrelseshonorar.....	-3.000	-3.000
Juridisk assistance, vedr. offentlig støttede lån.....	0	-3.750
Finansielle indtægter.....	0	114
Prioritetsrenter.....	-324.656	-350.105
Renteudgifter, bank.....	-61.000	-62.355
Udgifter i alt.....	896.662	762.588
ÅRETS RESULTAT.....	78.144	212.217
Afdrag på prioritetsgæld.....	-78.144	-76.215
Nettoresultat.....	0	136.002
Likvid beholdning, primo.....	-902.631	
Likvid beholdning, ultimo.....	-902.631	