

NOTER

	2010/11 kr.	2009/10 tkr.	Note
Ejendomsskat m.v.			1
Ejendomsskat.....	72.091	67	
Renovation m.v.....	27.159	26	
Vandafgift.....	1.939	0	
	101.189	93	
Renholdelse/gårdmandsløn			2
Ejendomsservice/trappevask.....	31.018	42	
Snerydning.....	24.986	0	
Fællesomkostninger, gårdlaug.....	13.834	15	
	69.838	57	
Reparationer og vedligeholdelse			3
Centralvarmeanlæg.....	3.345	6	
Radiatorer.....	1.050	0	
Garmester.....	5.499	2	
Trapper.....	286	2	
Låseservice.....	6.900	0	
Loftsarealer.....	2.781	0	
Tag og vinduer.....	23.025	0	
	42.886	10	
Foreningsomkostninger			4
Administration.....	22.163	19	
Valuarvurdering.....	4.688	0	
Revisionshonorar, BDO.....	14.500	14	
Porto og gebyrer.....	5.922	6	
Skorsten & luftudtag.....	1.500	1	
Bestyrelseshonorar.....	3.000	10	
Generalforsamling.....	2.000	2	
Bestyrelsesmøder m.v.....	104	0	
Administration, ekstrahonorar.....	0	3	
	53.877	55	
Ekstraordinære poster			5
Varmeafregning, fraflyttere.....	1.913	0	
	1.913	0	
Periodeafgrænsningsposter			6
Codan.....	0	14	
	0	14	

NOTER

Note

Egenkapital

7

	Andelskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2010.....	361.600	853.678	1.215.278
Forslag til årets resultatdisponering.....		175.971	175.971
Afdrag på prioritetsgæld.....		71.272	71.272
Værdiregulering renteswap.....		34.939	34.939
Egenkapital 30. juni 2011.....	361.600	1.135.860	1.497.460

Prioritetsgæld

8

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld Ultimo	Kursværdi Ultimo
Nykredit, stående..	9.181.000	9.181.000	0	194.210	9.181.000	9.181.000
Renteloft aftale....	0	97.027	0	30.718	62.088	62.088
Nykredit, 5%.....	3.352.800	2.842.867	71.272	200.534	2.771.595	2.936.043
Delvis rentestøtte..	0	0	0	-76.867	0	0
Nykredit, 5%.....	7.248.800	6.086.305	159.305	404.913	Indfriet	
Nykredit, 5%.....	3.026.300	2.586.607	63.347	174.459	Indfriet	
Fuldt støttede lån..	0	-8.672.912	-222.652	-579.372	Indfriet	
		12.120.894	71.272	348.595	12.014.683	12.179.131

Lån 1: Lånet fra Nykredit er et variabelt forrentet cibor 6 obligationslån med afdragsfrihed. Lånet har en restløbetid på 24,25 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 20 år og en rente på 6,7628 %. Lånet er delvist støttet.

	2011 kr.	2010 tkr.
Skyldige omkostninger		
BDO.....	14.500	14
Bestyrelseshonorar.....	3.000	10
ALFA Ejendomsservice.....	0	3
	17.500	27

9

NOTER

	2011 kr.	2010 tkr.	Note
Varmeregnskab			10
Indbetalt aconto beboere.....	-60.850	-59	
Afholdte varmeudgifter.....	87.949	56	
Varmeafregning.....	2.623	3	
	29.722	0	
Vandregnskab			11
Indbetalt aconto beboere.....	-29.650	-26	
Afholdte vandudgifter.....	20.621	37	
	-9.029	11	
Eventualposter mv.			12
Eventualforpligtelser			
<p>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 indkomståret 1994 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.</p>			
<p>Foreningen har indgået en renteloftaftale med udløb i 2015 til sikring af en del af foreningens realkreditbelåning. Renten på renteloftaftalen indregnes løbende i resultatopgørelsen.</p>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			13
<p>Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 14.000.000 til sikkerhed for gæld til Nordea.</p>			

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. 1.497.459

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

1. Anskaffelsesprisen (bogført værdi).....	14.620.445
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	22.500.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	16.900.000

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

Vi skal gøre opmærksom på, at ejendommens værdi som udlejningsejendom, som er indhentet den 30. juni 2010, kun kan anvendes i en periode på 18 måneder, hvorfor den forslåede værdiansættelse kun er gældende med virkning frem til 31. december 2011.

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 2011.....		1.497.459
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	22.500.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>14.620.445</u>	7.879.555
Kursværdi prioritetsgæld.....	12.179.131	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>12.014.683</u>	-164.448
Foreningens formue pr. 30. juni 2011.....		9.212.566

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:

$$\frac{9.212.566 \times \text{andelsindskud}}{361.600}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 25,48.

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 25,48.

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

14

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 indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvar, som ikke fremgår af årsregnskabets balance.

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDET 1. JULI - 30. JUNI

	Budget (ej revideret) 2011/12 kr.	Regnskab 2010/11 kr.
Andelsboligafgift.....	832.000	831.635
Lejeindtægt, erhverv.....	143.000	134.946
Indtægter i alt.....	975.000	966.581
Prioritetsrenter.....	-303.000	-348.595
Ejendomsskat.....	-75.000	-72.091
Renovation m.v.....	-30.000	-27.159
Vandafgift.....	-2.000	-1.939
Bygningsforsikring, Codan.....	-16.000	-14.969
Elektricitet.....	-15.000	-14.410
Ejendomsservice/trappevask.....	-33.000	-31.018
Snerydning.....	-25.000	-24.986
Fællesomkostninger, gårdlaug.....	-14.000	-13.834
Reparationer og vedligeholdelse.....	-246.000	-42.886
Administration.....	-26.000	-22.163
Valuarvurdering.....	-5.000	-4.688
Revisionshonorar, BDO.....	-15.000	-14.500
Generalforsamling.....	-2.000	-2.000
Bestyrelseshonorar.....	-3.000	-3.000
Porto og gebyrer.....	-6.000	-5.922
Skorsten & luftudtag.....	-2.000	-1.500
Bestyrelsesmøder m.v.....	-1.000	-104
Finansielle indtægter.....	0	239
Renteudgifter, bank.....	-80.000	-71.900
Varmeafregning, fraflyttere.....	0	-1.913
Udgifter i alt.....	899.000	719.338
ÅRETS RESULTAT.....	76.000	247.243
Afdrag på prioritetsgæld.....	-76.000	-71.272
Nettoresultat.....	0	175.971
Likvid beholdning, primo.....	-1.032.893	
Likvid beholdning, ultimo.....	-1.032.893	