



GYRN • LOPS • BRANDT

Statsautoriserede revisorer A/S

Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.

Årsrapport for 2011

35. regnskabsår

Gyrn • Lops • Brandt • Statsautoriserede Revisorer A/S

Fændediget 13 · 4600 Køge · Telefon 56 65 52 52 · Telefax 56 65 94 52 · CVR-nr. 30 82 19 63

koege@glb.dk

K Ø B E N H A V N • K Ø G E

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-8
RESULTATOPGØRELSE	9-10
AKTIVER	11
PASSIVER	12
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	13-16
NOTER TIL BALANCE	17-23
ØVRIGE NOTER	24-27
LIKVIDITETSOVERSIGT	28
BUDGET FOR ÅRET 2012	29-31

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.
Århusgade 23/Randersgade 55
2100 København Ø
Matrikelnummer: Udenbys Kældebo Kvarter, København 2912 m.fl.
CVR-nr. 28 99 34 47

BESTYRELSE

Jacob Hygom (formand)
Heidi Boye
Jonas T. Hansen
Louise Thielsen
Marina Dueholm

ADMINISTRATOR

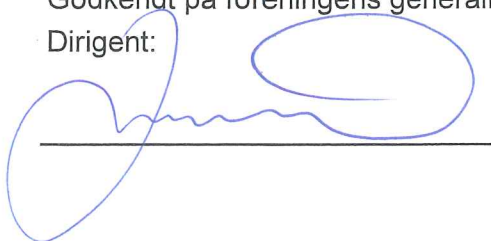
By og Bolig Administration AS
Nørrebrogade 34, 1.
2200 København N
Telefon 35 35 75 03
Telefax 35 35 75 13

REVISION

Gyrn • Lops • Brandt
Statsautoriserede Revisorer A/S
Fændediget 13
4600 Køge
Telefon 56 65 52 52
Telefax 56 65 94 52
E-mail: koege@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den 17 / 4 2012

Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2011 for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl..

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011

Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. marts 2012

Administrator:



By og Bolig Administration AS

Bestyrelse:

Jacob Hygom
(formand)



Heidi Boye



Jonas T. Hansen

Heidi Sørensen

Louise Thielsen



Marina Dueholm

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl. for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse 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, som 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 revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den regnskabspraksis, der er anvendt af ledelsen, er passende og om de regnskabsmæssige skøn, der er udøvet af ledelsen, 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.

Den uafhængige revisors påtegning

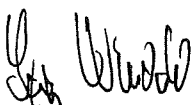
Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Køge, den 21. marts 2012

Gyrn · Lops · Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S



Søren Windahl

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl. er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året.

Endvidere er det formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Prioritetsgæld indgår i årsrapporten for 2011 med den faktiske restgæld, hvor prioritetsgælden sidste år blev medtaget til kontantværdi, hvilket har betydet en nedsættelse primo af egenkapitalen med kr. 137.640. Ændringen er alene af regnskabsmæssig karakter, og ændringen har ingen betydning for beregning af andelsværdierne.

Anvendt regnskabspraksis er herudover uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Dagsværdien af foreningens ejendom vurderes at kunne fastsættes til senest kendte offentlige ejendomsvurdering (kontantværdi) med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v. 5 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men note oplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet foreningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 27 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 28. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2011

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2011 kr.</u>	<u>Budget 2011 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2010 kr.</u>
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	1.482.283	1.482.200	1.482.283
Lejeindtæger	2	181.596	181.300	168.397
Andre indtægter	3	8.416	13.000	124.459
INDTÆGTER I ALT		<u>1.672.295</u>	<u>1.676.500</u>	<u>1.775.139</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	139.776	140.200	131.556
Forbrugsafgifter	5	187.836	202.800	180.026
Renholdelse	6	91.834	112.000	112.283
Vedligeholdelse, løbende	7	42.862	150.000	254.121
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	1.470.794	1.300.000	0
Arbejdsweekend	9	350	3.000	782
Vaskeriregnskab	10	15.178	23.000	22.450
Administrationsomkostninger	11	123.811	139.750	143.326
Øvrige foreningsomkostninger	12	41.732	53.500	41.177
Antenne	13	1.383	0	13.808
Afskrivning inventar m.v.		42.206	41.100	44.506
OMKOSTNINGER I ALT		<u>2.157.762</u>	<u>2.165.350</u>	<u>944.035</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>-485.467</u>	<u>-488.850</u>	<u>831.104</u>
Finansielle indtægter	14	4.929	2.000	2.211
Finansielle omkostninger	15	505.283	465.200	449.451
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>500.354</u>	<u>463.200</u>	<u>447.240</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>-985.821</u>	<u>-952.050</u>	<u>383.864</u>

Resultatopgørelse for 2011

	<u>Note</u>	Realiseret <u>2011</u> kr.	Budget <u>2011</u> (ej revideret) kr.	Realiseret <u>2010</u> kr.
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		-985.821	-952.050	383.864
DISPONERET I ALT		<u>-985.821</u>	<u>-952.050</u>	<u>383.864</u>
---o0o---				
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:				
Årets resultat		-985.821	-952.050	383.864
Betalte prioritetsafdrag		-251.115	-250.200	-240.900
Genopretning og renovering af ejendommen		<u>1.470.794</u>	<u>1.300.000</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær drift		233.858	97.750	142.964
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering		<u>-1.470.794</u>	<u>-1.300.000</u>	<u>0</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		<u><u>-1.236.936</u></u>	<u><u>-1.202.250</u></u>	<u><u>142.964</u></u>

Balance pr. 31. december 2011**- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Udenbys Kældebo Kvarter, København 2912 m.fl. (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 kr. 41.500.000)	16	41.500.000	41.500.000
Inventar, driftsmateriel m.v.	17	<u>79.497</u>	<u>102.953</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		41.579.497	41.602.953
ANLÆGSAKTIVER		<u>41.579.497</u>	<u>41.602.953</u>
Restancer, andelshavere		21.088	0
Beboerkonto		0	1.800
Andre tilgodehavender	18	10.308	0
Forudbetalte omkostninger	19	<u>19.687</u>	<u>23.297</u>
TILGODEHAVENDER		<u>51.083</u>	<u>25.097</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	20	<u>820.743</u>	<u>778.784</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>871.826</u>	<u>803.881</u>
AKTIVER		<u><u>42.451.323</u></u>	<u><u>42.406.834</u></u>

Balance pr. 31. december 2011- PASSIVER -

	<u>Note</u>	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		60.600	60.600
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		33.573.016	33.573.016
Overført resultat m.v.		-2.573.653	-1.450.192
Egenkapital excl. andre reserver		<u>31.059.963</u>	<u>32.183.424</u>
 Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		0	271.942
Andre reserver		<u>0</u>	<u>271.942</u>
 EGENKAPITAL	21	<u>31.059.963</u>	<u>32.455.366</u>
 Prioritetsgæld	22	10.957.653	9.732.130
Deposita		53.751	52.825
Varmeregnskab	23	111.190	111.761
Forudbetalt løbende boligafgift		0	13.998
Beboerkonto		40	0
Øvrig gæld	24	268.726	40.754
GÆLDSFORPLIGTELSER	25	<u>11.391.360</u>	<u>9.951.468</u>
 PASSIVER		<u>42.451.323</u>	<u>42.406.834</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 26-27-28

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret 2011 <hr/> kr.	Budget 2011 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2010 <hr/> kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	1.344.034	1.344.000	1.344.034
Boligafgift - erhverv	<hr/> 138.249	<hr/> 138.200	<hr/> 138.249
	<hr/>1.482.283	<hr/>1.482.200	<hr/>1.482.283
<u>Note 2. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	147.459	147.700	135.492
Lejeindtægter, erhvervslejemål	<hr/> 34.137	<hr/> 33.600	<hr/> 32.905
	<hr/>181.596	<hr/>181.300	<hr/>168.397
<u>Note 3. Andre indtægter</u>			
Badeklub indtægter	23.638	30.000	32.488
Badeklub varmeudgifter	-567	-500	-536
Badeklub vandudgifter	-14.655	-12.600	-12.588
Badeklub bruser	0	-3.900	-1.482
Andre indtægter, vand 2008/2009	<hr/> 0	<hr/> 0	<hr/> 106.577
	<hr/>8.416	<hr/>13.000	<hr/>124.459
<u>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	104.190	104.200	97.373
Forsikringer	<hr/> 35.586	<hr/> 36.000	<hr/> 34.183
	<hr/>139.776	<hr/>140.200	<hr/>131.556
<u>Note 5. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	55.079	75.000	70.806
Renovation	77.802	77.800	70.551
Elforbrug fællesarealer	<hr/> 54.955	<hr/> 50.000	<hr/> 38.669
	<hr/>187.836	<hr/>202.800	<hr/>180.026

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret 2011 <hr/> kr.	Budget 2011 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2010 <hr/> kr.
<u>Note 6. Renholdelse</u>			
Trappevask	80.250	82.000	79.750
Graffitirens	5.381	0	0
Snerydning	5.505	25.000	31.154
Kørsel affald	0	5.000	1.000
Anden renholdelse	698	0	379
	<hr/> 91.834	<hr/> 112.000	<hr/> 112.283
<u>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Varmeanlæg	3.618		6.867
Låseservice, port	1.442		32.973
Elektriker	5.683		15.940
Tømrer	6.813		9.612
VVS	5.235		90.763
Kloakarbejde	5.128		4.009
Gårdplads og vej	14.943		8.489
Postkasser	0		82.763
Andre installationer	0		2.185
Anden vedligeholdelse	0		520
	<hr/> 42.862	<hr/> 150.000	<hr/> 254.121
<u>Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Trappe renovering	1.742.736	1.300.000	0
Anvendt reserve til vedligeholdelse af ejendommen.	-271.942	0	0
	<hr/> 1.470.794	<hr/> 1.300.000	<hr/> 0
<u>Note 9. Arbejdsweekend</u>			
Afholdte udgifter, fortæring	350	3.000	782
Nettounderskud	<hr/> 350	<hr/> 3.000	<hr/> 782

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret 2011 <hr/> kr.	Budget 2011 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2010 <hr/> kr.
<u>Note 10. Vaskeri</u>			
Vaskeriindtægt	-40.065	-45.000	-44.744
Afholdte udgifter, service og TDC	14.030	25.300	24.487
Afholdte udgifter, el	22.115	20.700	20.733
Afholdte udgifter, vand	17.301	20.000	20.024
Afholdte udgifter, varme	1.797	2.000	1.950
Nettounderskud	15.178	23.000	22.450
<u>Note 11. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	79.727	79.750	62.507
Byg-Erfa	2.375	2.500	2.300
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.500	16.500	15.800
Revision og regnskabsmæssig assistance, tidl. år	4.375	0	7.500
Andre salærer, juridisk rådgivning	0	20.000	31.250
Svampeundersøgelse	0	0	4.219
Varmeregnskabshonorar	16.204	16.000	15.731
Gebyrer m.v.	4.630	5.000	4.019
	123.811	139.750	143.326

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret 2011 <hr/> kr.	Budget 2011 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2010 <hr/> kr.
<u>Note 12. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Kontorartikler	7.931	5.000	7.628
Møder og generalforsamling	25	10.000	252
Telefon	506	2.000	1.187
ABF kontingent	7.380	7.500	6.952
Tilskud til kurser og fester, bestyrelsesmiddag	10.990	10.000	698
Transport	0	0	355
Ejendommens andel i varmeudgifter, baghus og 5. sal	13.788	19.000	17.775
Annonceudgifter	0	0	45
Andre foreningsudgifter	1.446	0	0
Tab lejere	-334	0	6.285
	<hr/> 41.732 <hr/>	<hr/> 53.500 <hr/>	<hr/> 41.177 <hr/>
<u>Note 13. Antenne</u>			
Indbetalt af medlemmer	34.081	0	6.030
Signallevering, Copy-Dan m.v.	- 35.464	0	- 19.838
Nettounderskud	<hr/> 1.383 <hr/>	<hr/> 0 <hr/>	<hr/> 13.808 <hr/>
<u>Note 14. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	4.929	2.000	2.211
	<hr/> 4.929 <hr/>	<hr/> 2.000 <hr/>	<hr/> 2.211 <hr/>
<u>Note 15. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	463.760	465.200	449.451
Omkostninger ved omprioritering	41.484	0	0
Renter bank	39	0	0
	<hr/> 505.283 <hr/>	<hr/> 465.200 <hr/>	<hr/> 449.451 <hr/>

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	kr.	kr.
<u>Note 16. Ejendommen, matr. nr. Udenbys Kældebo Kvarter, København 2912 m.fl.</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	41.500.000	42.000.000
Tilbageført opskrivning	<u>0</u>	<u>-500.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>41.500.000</u>	<u>41.500.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2011. Det vurderes, at dagsværdien kan fastsættes til senest kendte offentlige ejendomsværdi med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 41.500.000, og der er ikke afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, så ejendommen er værdiansat til kr. 41.500.000

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering, er følsom overfor renteudsving. Følsomhedsanalyse fremgår af note 28.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2011.

Note 17. Inventar, driftsmateriel m.v.

Kostpris pr. 1. januar	480.150	480.150
Tilgang	<u>18.750</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>498.900</u>	<u>480.150</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	377.197	332.691
Årets afskrivning	<u>42.206</u>	<u>44.506</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	<u>419.403</u>	<u>377.197</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>79.497</u>	<u>102.953</u>
Forventet levetid, år	5-10	5

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
<u>Note 18. Andre tilgodehavender</u>		
Tilgodehavende forsikringserstatning	10.308	0
	<u>10.308</u>	<u>0</u>
<u>Note 19. Forudbetalte omkostninger</u>		
Forudbetalte omkostninger ABF	5.324	5.411
Forudbetalt vand	14.363	17.483
Forudbetalt Brunata	0	403
	<u>19.687</u>	<u>23.297</u>
<u>Note 20. Likvide beholdninger</u>		
Nordea, nr. 0104318290	792.731	763.869
Nykredit, nr. 7016311	28.012	14.915
	<u>820.743</u>	<u>778.784</u>

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
<u>Note 21. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	60.600	60.600
Saldo pr. 31. december	<u>60.600</u>	<u>60.600</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo pr. 1. januar	33.573.016	34.073.016
Årets op- eller nedskrivning	<u>0</u>	<u>-500.000</u>
Saldo pr. 31. december	<u>33.573.016</u>	<u>33.573.016</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	- 1.450.192	- 1.971.696
Kursreguleringsfond	- 137.640	137.640
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	<u>- 985.821</u>	<u>383.864</u>
Saldo pr. 31. december	<u>- 2.573.653</u>	<u>- 1.450.192</u>
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo pr. 1. januar	271.942	271.942
Saldo pr. 1. januar, Trappe renovering	<u>-271.942</u>	<u>0</u>
Saldo pr. 31. december	<u>0</u>	<u>271.942</u>
Egenkapital i alt	<u>31.059.963</u>	<u>32.455.366</u>

Noter til balance pr. 31. december 2011

<u>2011</u>	<u>2010</u>
kr.	kr.

Note 22. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	<u>Nykredit</u> <u>Lån nr. 3</u>	<u>Nykredit</u> <u>Lån nr. 27</u>	<u>Nykredit</u> <u>Lån nr. 28</u>	<u>Nykredit</u> <u>Lån nr. 29</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	7	22	24	29	
Renter og bidrag	1.030	20.202	416.117	26.411	<u>463.760</u>
Betalt afdrag i året	1.673	33.877	215.565	0	<u>251.115</u>
Nominal restgæld	19.707	900.361	8.698.585	1.339.000	<u>10.957.653</u>
Obligationsrestgæld	0	900.361	8.802.708	1.314.846	<u>11.017.915</u>
Kurs	100	100	100	101	
Kursværdi	19.707	900.451	8.802.708	1.326.154	<u>11.049.020</u>
Næste års afdrag	1.748	36.258	224.585	0	<u>262.591</u>

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
		463.760
Renter og bidrag i alt		<u>463.760</u>
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld		251.115
Betalt afdrag i alt		10.957.653
Nominel restgæld i alt		11.049.020
Kursværdi i alt		262.591
Næste års afdrag i alt		

---o0o---

Nykredit Lån nr. 3

Nykredit, obligationslån. Oprindelig kr. 54.500. Pålydende rente 4,5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,5 pct. p.a. Opsiges til indfrielse i 2012.

Nykredit Lån nr. 27

Nykredit, tilpasningslån. Oprindelig kr. 1.081.000. Pålydende rente 1,6 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 1,6 pct. p.a.

Nykredit Lån nr. 28

Nykredit A/S, kontantlån, oprindelig kr. 9.954.000. Pålydende rente 4,12 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,12 pct. p.a.

Nykredit Lån nr. 29

Nykredit, tilpasningslån. Oprindelig kr. 1.339.000. Pålydende rente 2,1 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100,86. Effektiv rentesats 2,1 pct. p.a.

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
<u>Note 23. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	96.804	102.804
Fjernvarmeomkostning	<u>56.647</u>	<u>60.843</u>
	<u>-40.157</u>	<u>-41.961</u>
Varmeefterbetaling	<u>-71.033</u>	<u>-69.800</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-111.190</u>	<u>-111.761</u>
<u>Note 24. Øvrig gæld</u>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.500	15.800
KS Låse Service	0	500
Fejekosten	6.688	8.486
Schiøtt installation A/S	10.307	10.514
A/H Låsemontage ApS	0	1.895
Viasat	414	0
Nielsen & Thomsen Advokater	6.875	0
Fog Byggecenter	17.416	0
Th. Hansens Eff.	568	0
Arkitekt	47.333	0
Maler	151.000	0
Skyldige omkostninger, udlæg bestyrelsen	10.990	0
Udlæg kassebeholdning, mellemregning formand	<u>635</u>	<u>3.559</u>
	<u>268.726</u>	<u>40.754</u>

Note 25. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 10.695.062 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommande år. Der henvises i øvrigt til note 22.

Noter til balance pr. 31. december 2011

2011	2010
kr.	kr.

Note 26. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.700.000 som er deponeret . Ejerpantebrevet er til fri disposition.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier: Der er ikke stillet garanti for andelshaveres banklån, ligesom foreningen i øvrigt ikke har påtaget sig kautions- garanti- eller andre forpligtelser.

Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået fra og med den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde sidste ledige lejlighed eller erhvervslejemål. Der er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 0 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 8 klubværelser og 1 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

I henhold til vedtægternes § 31. stk. 5 oplyses, at forsikringssummen for den tegnede bestyrelsesansvarsforsikring udgør kr. 1.000.000 pr. forsikringsår og maks. kr. 500.000 pr. skadesbegivenhed for hver forsikret person. Selvrisko på kr. 5.000.

Øvrige noter pr. 31. december 2011

Note 27. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl. anvendes arealet som fordelingsnøgle. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	36	2.214
Andelsboliger erhverv	3	210
Boliglejemål	8	194
Erhvervslejemål	1	107
Fælleslokaler		77
	48	2.802

Boligtype ifølge BBR-oplysning	Antal	Areal (kvm)
Boliglejemål	44	2.426
Erhvervslejemål	4	372
	48	2.798

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. december:

	2011	2010
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	14.811	15.229
	2011	2010
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	17.120	17.120
Foreslået andelsværdi	12.750	12.740
Reserver uden for andelsværdi	26	537
Andel i foreningens nettogæld m.v.	4.345	3.843
	17.120	17.120

Øvrige noter pr. 31. december 2011

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	kr./kvm.	kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	670	670
Boligafgift erhverv i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	658	658
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	760	698
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm.	443	308
	<u>2011 i pct.</u>	<u>2010 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	52	16
Øvrige omkostninger	21	42
Finansielle poster netto	17	27
Afdrag	10	15
Udgifter m.v.	<u>100</u>	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	<u>89</u>	<u>84</u>

Note 28. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (ejendommen indregnet til offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægterne.

Egenkapital pr. 31. december 2011	31.059.963
Reservation	-62.596
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	10.957.653
Prioritetsgæld, kursværdi	-11.049.020
	<u>30.906.000</u>

Øvrige noter pr. 31. december 2011

Andelsprisen pr. m ² udgør kr.	<u>30.906.000</u> 2.424	12.750,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den. 28. april 2011)		12.740,00

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

<u>Antal andele</u>	<u>Areal pr. andelstype</u>	<u>Areal i alt</u>	<u>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</u>
18	51	918	650.250	11.704.500
1	102	102	1.300.500	1.300.500
10	58	580	739.500	7.395.000
1	57	57	726.750	726.750
4	80	320	1.020.000	4.080.000
4	90	360	1.147.500	4.590.000
1	87	87	1.109.250	1.109.250
39		2.424		30.906.000

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

Øvrige noter pr. 31. december 2011

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 12.750,00 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring iden offentlige ejendomsvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 415.000, kr. 1.245.000, kr. 2.075.000. Beløbene svare til en ændring af vurderingen med henholdvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på kr. 41.500.000.

Ændring i egenkapital	Ændring i ejendoms- vurdering pct.	Nye andelsvær- dier i alt kr.	Værdi pr. indskudskrone kr.	Ændring i andels- pct.
-2.075.000	-5%	28.831.000	11.893,98	-6,71%
-1.245.000	-3%	29.661.000	12.236,39	-4,03%
-415.000	-1%	30.491.000	12.578,80	-1,34%
0	0	30.906.000	12.750,00	0,00%
415.000	1%	31.321.000	12.921,20	+1,34%
1.245.000	3%	32.151.000	13.263,61	+4,03%
2.075.000	5%	32.981.000	13.606,02	+6,71%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 0 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0, i alt kr. 0, men der er lavet en samlet reservation på kr. 62.596 (taget fra andelsnoten).

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2011

		<u>31/12 2011</u> kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	21.100	
Andre tilgodehavender	10.200	
Forudbetalte omkostninger	19.600	
Likvide beholdninger	<u>820.700</u>	871.600
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	111.200	
Øvrig gæld	268.700	
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>-271.900</u>	<u>108.000</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2011		<u><u>763.600</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2011		637.100
Formuetilgang i årets løb:		
Forøgelse af deposita	900	
Afskrivninger	42.200	
Optagelse af lån	<u>1.339.000</u>	<u>1.382.100</u>
		2.019.200
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	1.236.900	
Tilgang driftsmidler	<u>18.700</u>	<u>1.255.600</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2011		<u><u>763.600</u></u>

Budget for året 2012 med sammenligningstal

	Budget 2012 (ej revideret)	Realiseret 2011	Budget 2011 (ej revideret)
Indtægter:			
Boligafgift - medlemmer	1.344.000	1.344.034	1.344.000
Boligafgift - erhverv	138.300	138.249	138.200
Lejeindtægter, beboelseslejemål	147.500	147.459	147.700
Lejeindtægter, erhvervslejemål	34.100	34.137	33.600
Andre indtægter, badeklub	10.000	8.416	13.000
	1.673.900	1.672.295	1.676.500
Omkostninger:			
Ejendomsskatter	108.700	104.190	104.200
Forsikringer	36.000	35.586	36.000
Vandafgift	56.000	55.079	75.000
Renovation	78.000	77.802	77.800
Elforbrug fællesarealer	55.000	54.955	50.000
Trappevask	81.000	80.250	82.000
Graffitirens	0	5.381	0
Snerydning	6.000	5.505	25.000
Kørsel affald	1.000	0	5.000
Anden renholdelse	0	698	0
Vedligeholdelse, løbende	200.000	42.862	150.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	1.470.794	1.300.000
Arbejdsweekend	3.000	350	3.000
Administrationshonorar	80.000	79.727	79.750
Byg-Erfa	2.500	2.375	2.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.200	16.500	16.500
Revision, tidligere år	0	4.375	0
Andre salærer, juridisk rådgivning	0	0	20.000
Varmeregnskabshonorar	16.500	16.204	16.000
Gebyrer m.v.	5.000	4.630	5.000
Kontorartikler	5.000	7.931	5.000
Møder og generalforsamling	5.000	25	10.000
Telefon	1.000	506	2.000
ABF kontingent	7.500	7.380	7.500
Tilskud til kurser og fester, bestyrelsesmiddag	0	10.990	10.000
Ejendommens andel i varmeudgifter, baghus og 5. sal	15.000	13.788	19.000
Andre foreningssudgifter	0	1.446	0
Tab lejere	0	-334	0
Vaskeriregnskab	20.000	15.178	23.000
Antenne	0	1.383	0
Afskrivning inventar m.v.	42.200	42.206	41.100
OMKOSTNINGER I ALT	841.600	2.157.762	2.165.350
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	832.300	-485.467	-488.850

Budget for året 2012 med sammenligningstal

	Budget 2012 (ej revideret)	Realiseret 2011	Budget 2011 (ej revideret)
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	5.000	4.929	2.000
Prioritetsrenter og bidrag	-456.600	-463.760	-465.200
Omkostninger ved omprioritering	0	-41.484	0
Renter bank	0	-39	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	451.600	500.354	463.200
RESULTAT FØR SKAT	380.700	-985.821	-952.050
ÅRETS RESULTAT	380.700	-985.821	952.050
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	380.700	-985.821	952.050
DISPONERET I ALT	380.700	985.821	952.050
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Årets resultat	380.700	-985.821	-952.050
Betalte prioritetsafdrag	-262.600	-251.115	-250.200
Genopretning og renovering af ejendommen	0	1.470.794	1.300.000
Resultat af ordinær drift	118.100	233.858	97.750
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	0	-1.470.794	-1.300.000
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	118.100	-1.236.936	-1.202.250

Budget for året 2012 med sammenligningstal

Budget 2012 (ej revideret)	Realiseret 2011	Budget 2011 (ej revideret)
---	----------------------------	---

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET**Likviditetsoversigt for året 2012**

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2012	763.600
Årets budgetterede resultat 2012 efter prioritetsafdrag og hensættelser	118.100
Tilbageført ikke likviditetsmæssige afskrivninger	<u>42.200</u>
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2012	<u><u>923.900</u></u>

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2012 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.