



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

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

# STATUSBOG

**KOLLEGIEANDELSBOLIGFORENINGEN**

**THORSGADE 95 - 97**

**ÅRSRAPPORT**

**2009**

**5. REGNSKABSÅR**



## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ejendomsoplysninger og hovedtal.....	6
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Noter.....	14-18
Andelskroneberegning.....	18
<b>Supplerende beretning</b>	
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december.....	19

**FORENINGSOPLYSNINGER****Foreningen**

Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95-97  
Thorsgade 95-97  
2200 København N

Ejendom: Matr.nr. 2851 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Stiftet: 28. april 2005

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Morten Engberg Jensen, formand  
Michael Knop  
Troels Arned  
Maria Mailand  
Jesper Støvring-Lund

**Administrator**

By og Bolig Administration A/S  
Nørrebrogade 34, 1.  
2200 København N  
Telefon 35 35 75 03  
Birgit Kornum

**Revision**

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
1561 København V  
Tlf. 39 15 52 00  
Ledende revisor Gert Larsen

**Pengeinstitut**

Danske Bank  
Holmens Kanal 2  
1090 København K



## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2009 for Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95 - 97.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

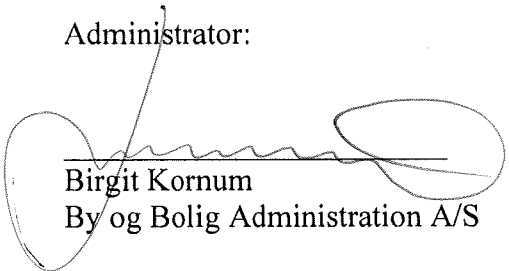
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

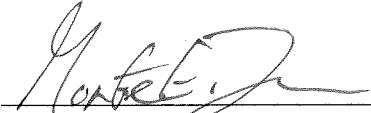
København, den 18. marts 2010

Administrator:

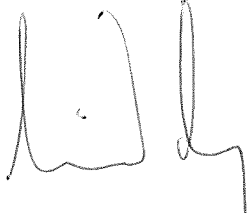


Birgit Kornum  
By og Bolig Administration A/S

Bestyrelse:



Morten Engberg Jensen  
Formand




Michael Knop



Troels Arved

Maria Mailand



Jesper Støvring-Lund



## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING**

### **Til andelshaverne i Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95 - 97**

Vi har revideret årsregnskabet for Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95 - 97 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, samt ledelsesberetningen. Årsregnskabet og ledelsesberetningen udarbejdes efter årsregnskabsloven. Revisionen har ikke omfattet den supplerende beretning på side 19, 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 revisionshandlingerne, 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 bestyrelse og administrator anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelse 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 31. december 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 18. marts 2010

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

A handwritten signature in black ink that reads 'Steen Klit Andersen'.

Steen Klit Andersen  
Statsautoriseret revisor



## EJENDOMSOPLYSNINGER

### Ejendom

Antal ejendomme.....	1
Antal lejligheder.....	46
Heraf:	
Andelslejligheder 1.592 m <sup>2</sup> .....	46
Antal etager.....	6
Antal opgange.....	1

### Arealfordeling

Grundareal i m <sup>2</sup> .....	603
Boligareal i m <sup>2</sup> .....	1.592

## UDVIKLING I HOVEDTAL

	2009	2008	2007	2006	2005
<b>Udviklingen i boligafgift og andelskrone</b>					
Boligafgift (2005 = index 100).....	109	100	100	100	100
Andelskrone.....	4,00	4,00	4,00	4,00	1,06
Vedtaget på generalforsamlingen.....		4,00	4,00	4,00	1,06



## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Thorsgade 95-97, 2200 København N.

### 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 Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95 - 97 for 2009 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 samt under de enkelte regnskabsposter.

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.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Boligafgift**

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

Ikke indbetalt boligafgift samt forudmodtaget boligafgift er medtaget i årsrapporten som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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.

### 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.

## 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.

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

### **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.

### **Andelskroneopgørelse**

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter § 15.


**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	Regnskab 2009 kr.	Regnskab 2008 tkr.	Budget 2009
Andelsboligafgift.....		1.982.152	1.887	1.982
Lejeindtægt, garager.....		6.000	2	6
Lejeindtægt, festlokale.....		13.000	8	8
Rengøring.....		30.500	15	10
Rykkergebyrer.....		235	1	0
<b>INDTÆGTER I ALT.....</b>		<b>2.031.887</b>	<b>1.913</b>	<b>2.006</b>
Prioritetsrenter.....	12	-1.533.648	-1.499	-1.534
Ejendomsskat m.v.....	1	-113.102	-87	-113
Forsikringer.....	2	-16.676	-32	-23
Elektricitet og gas.....		-76.603	-98	-100
Renholdelse/gårdmandsløn.....	3	-28.219	-34	-36
Reparationer og vedligeholdelse.....	4	-104.555	-38	-63
Foreningsomkostninger.....	5	-112.400	-109	-125
<b>UDGIFTER I ALT.....</b>		<b>1.985.203</b>	<b>1.897</b>	<b>1.994</b>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....</b>		<b>46.684</b>	<b>16</b>	<b>12</b>
Finansielle indtægter.....	6	464	2	2
Finansielle omkostninger.....	7	-29.212	-30	-35
<b>RESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRE POSTER.....</b>		<b>17.936</b>	<b>-12</b>	<b>-21</b>
Ekstraordinære poster.....	8	-14.943	0	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>2.993</b>	<b>-12</b>	<b>-21</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Afdrag prioritetsgæld.....		0	0	0
Overført overskud.....		2.993	-12	-21
<b>I ALT.....</b>		<b>2.993</b>	<b>-12</b>	<b>-21</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2009 kr.	2008 tkr.
Grunde og bygninger (Ejendomsværdi pr. 1/10 2008, kr. 61.000.000).....		40.082.215	40.082
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....		<b>40.082.215</b>	<b>40.082</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....		<b>40.082.215</b>	<b>40.082</b>
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		0	1
Mellemregning fraflyttere.....		0	7
Forsikringssager.....		9.820	2
Periodeafgrænsningsposter.....	9	21.725	5
Antenneregnskab.....	10	0	5
Vandregnskab.....	14	0	16
Andre tilgodehavender.....		0	10
<b>Tilgodehavender</b> .....		<b>31.545</b>	<b>46</b>
Indestående Danske Bank.....		164.944	0
Indestående Forstædernes Bank.....		17.872	130
<b>Likvide beholdninger</b> .....		<b>182.816</b>	<b>130</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....		<b>214.361</b>	<b>176</b>
<b>AKTIVER</b> .....		<b>40.296.576</b>	<b>40.258</b>


**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2009</b> kr.	<b>2008</b> tkr.
Andelskapital.....		4.992.000	4.992
Overført overskud.....		331.732	329
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>11</b>	<b>5.323.732</b>	<b>5.321</b>
Prioritetsgæld.....	12	34.464.000	34.464
Banklån Danske Bank.....		403.846	399
Forudbetalt leje og deposita.....		500	3
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>34.868.346</b>	<b>34.866</b>
Forudmodtagne boligafgifter og leje.....		0	9
Mellemregning andre ejendomme.....		0	1
Varmeregnskab.....	13	3.926	11
Vandregnskab.....	14	4.745	0
Skyldige omkostninger.....	15	95.377	50
Mellemregning administrator.....		450	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>104.498</b>	<b>71</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>34.972.844</b>	<b>34.937</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>40.296.576</b>	<b>40.258</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>16</b>		
<b>Andelskroneberegning</b>	<b>17</b>		



## NOTER

	2009 kr.	2008 tkr.	Note
<b>Ejendomsskat m.v.</b>			<b>1</b>
Ejendomsskat.....	60.721	58	
Renovation.....	52.381	29	
	<b>113.102</b>	<b>87</b>	
 <b>Forsikringer</b>			 <b>2</b>
Bygningsforsikring.....	12.788	25	
Forsikring, glas/kumme.....	3.888	7	
	<b>16.676</b>	<b>32</b>	
 <b>Renholdelse/gårdmandsløn</b>			 <b>3</b>
Vicevært m.fl.....	27.000	29	
Øvrig renholdelse.....	1.219	5	
	<b>28.219</b>	<b>34</b>	
 <b>Reparationer og vedligeholdelse</b>			 <b>4</b>
Blikkenslager.....	438	3	
Elektriker.....	1.061	0	
Maler.....	895	0	
Tømrer og snedker.....	0	3	
Centralvarmeanlæg.....	39.167	0	
Låseservice.....	2.558	2	
Vejvedligeholdelse.....	28.614	0	
Materialer.....	6.202	0	
Elevatorservice.....	13.153	25	
Musikanlæg.....	0	4	
Fællesarealer.....	4.438	0	
Småanskaffelser.....	8.029	0	
Diverse materialer.....	0	1	
	<b>104.555</b>	<b>38</b>	

	2009 kr.	2008 tkr.	Note
<b>Foreningsomkostninger</b>			<b>5</b>
Administration, By & Bolig Administration A/S.....	42.429	41	
Revision, BDO.....	18.750	20	
Forbrugsregnskabshonorar.....	13.051	12	
Telefonudgifter.....	1.780	0	
Kontorartikler m.v.....	183	2	
Porto/gebyrer/stempel.....	8.202	6	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	9.484	6	
Varmeforbrug, fælleslokale.....	17.184	21	
Vandforbrug, fælleslokale.....	1.506	1	
Diverse udgifter/øredifferencer.....	-169	0	
	<b>112.400</b>	<b>109</b>	
 <b>Finansielle indtægter</b>			 <b>6</b>
Pengeinstitutter.....	464	2	
	<b>464</b>	<b>2</b>	
 <b>Finansielle omkostninger</b>			 <b>7</b>
Renter, banklån.....	29.212	30	
	<b>29.212</b>	<b>30</b>	
 <b>Ekstraordinære poster</b>			 <b>8</b>
Bøde, manglende selvangivelse 2005 og 2006.....	10.000	0	
Tab på debitorer.....	1.000	0	
Indtægtsførte deposita.....	-2.000	0	
Udgiftsført antenneregnskab.....	5.943	0	
	<b>14.943</b>	<b>0</b>	

	2009 kr.	2008 tkr.	Note
<b>Periodeafgrænsningsposter</b>			<b>9</b>
Ejendomsforsikring.....	12.788	0	
Glasforsikring.....	3.888	0	
Forbrugsregnskabshonorar.....	5.049	5	
	<b>21.725</b>	<b>5</b>	

<b>Antenneregnskab</b>			<b>10</b>
Saldo 1. januar.....	4.571	0	
Afholdte serviceydelser antenne.....	61.172	71	
Antenne, aconto indbetalinger.....	-59.800	-66	
Udgiftsført antenneregnskab.....	-5.943	0	
	<b>0</b>	<b>5</b>	

<b>Egenkapital</b>				<b>11</b>
--------------------	--	--	--	-----------

	Andelskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2009.....	4.992.000	328.739	5.320.739
Forslag til årets resultatdisponering.....		2.993	2.993
<b>Egenkapital 31. december 2009.....</b>	<b>4.992.000</b>	<b>331.732</b>	<b>5.323.732</b>

<b>Prioritetsgæld</b>								<b>12</b>
-----------------------	--	--	--	--	--	--	--	-----------

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
BRF, 4 % , 2013..	34.464.000	34.464.000	0	1.533.648	34.464.000	35.618.544
		<b>34.464.000</b>	<b>0</b>	<b>1.533.648</b>	<b>34.464.000</b>	<b>35.618.544</b>

Det stående lån fra BRF Kredit er afdragsfrit og har en restløbetid på 4 år med en aktuel rente på 4,00 %.



## NOTER

	2009 kr.	2008 tkr.	Note
<b>Varmeregnskab</b>			<b>13</b>
Afholdte varmeudgifter.....	179.239	157	
A/C indbetalt varme.....	-183.165	-168	
	<b>-3.926</b>	<b>-11</b>	
 <b>Vandregnskab</b>			 <b>14</b>
Afholdte vandudgifter.....	75.969	76	
A/C indbetalt vand.....	-80.714	-60	
	<b>-4.745</b>	<b>16</b>	
 <b>Skyldige omkostninger</b>			 <b>15</b>
Revisionshonorar, BDO.....	18.750	20	
Varme, DONG Energy.....	12.000	14	
Den lille glarmester.....	6.840	0	
Mejlshede Låse.....	2.980	0	
VVS & Servicegruppen.....	4.375	0	
Københavns Kommune, vejvedligeholdelse.....	28.160	0	
Diverse omkostningskreditorer.....	200	15	
Skyldig A-skat og AM-bidrag.....	966	1	
Skyldige feriepenge.....	429	0	
El, DONG Energy.....	20.677	0	
	<b>95.377</b>	<b>50</b>	
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			 <b>16</b>
Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 810.000 til sikkerhed for gæld til Danske Bank.			



## NOTER

## Note

**Egenkapital ('andelenes værdi')**

17

I henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 5.323.732.

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

1. Anskaffelsesprisen tillagt forbedringer.....	40.082.215
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	0
3. Kontant ejendomsværdi.....	61.000.000

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 **kontantejendomsværdien 1. oktober 2008** kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2009.....		5.323.732
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2008.....	61.000.000	
Bogført værdi af ejendom.....	<u>40.082.215</u>	20.917.785
Kursværdi prioritetsgæld.....	35.618.544	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>34.464.000</u>	-1.154.544
Hensættelse.....		-5.100.000
Foreningens formue 31. december 2009.....		<b>19.986.973</b>

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:

$$\frac{19.986.973 \times \text{andelsindskud}}{4.992.000}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 4,00, hvilket er bestyrelsens indstilling.

**SUPPLERENDE BERETNING**
**DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDET 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	<b>Budget 2010</b>	<b>Regnskab 2009</b>
	kr.	kr.
Andelsboligafgift.....	2.050.000	1.982.152
Lejeindtægt, garager.....	6.000	6.000
Lejeindtægt, festlokale.....	10.000	13.000
Rengøring.....	15.000	30.500
Rykkergebyrer.....	0	235
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>2.081.000</b>	<b>2.031.887</b>
Prioritetsrenter.....	-1.602.000	-1.533.648
Ejendomsskat.....	-65.000	-60.721
Renovation.....	-60.000	-52.381
Forsikringer.....	-35.000	-16.676
Elektricitet og gas.....	-77.000	-76.603
Vicevært m.fl.....	-30.000	-27.000
Øvrig renholdelse.....	-2.000	-1.219
Reparationer og vedligeholdelse.....	-60.000	-104.555
Administration, By & Bolig Administration A/S.....	-44.000	-42.429
Revision, BDO.....	-20.000	-18.750
Forbrugsregnskabshonorar.....	-15.000	-13.051
Telefonudgifter.....	-2.000	-1.780
Øvrige administrationsomkostninger.....	-10.000	-8.215
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	-10.000	-9.484
Varmeforbrug, fælleslokale.....	-18.000	-17.184
Vandforbrug, fælleslokale.....	-2.000	-1.506
Andre finansielle indtægter.....	1.000	464
Andre finansielle omkostninger.....	-30.000	-29.212
Ekstraordinære poster.....	0	-14.943
<b>Udgifter i alt.....</b>	<b>2.081.000</b>	<b>2.028.893</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>0</b>	<b>2.994</b>
Afdrag prioritetsgæld.....	0	0
<b>Nettoresultat.....</b>	<b>0</b>	<b>2.994</b>
<b>Disponibel beholdning, primo.....</b>	<b>109.863</b>	
<b>Disponibel beholdning, ultimo.....</b>	<b>109.863</b>	