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

KOLLEGIEANDELSBOLIGFORENINGEN THORSGADE 95 - 97

ÅRSRAPPORT

2011

7. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 29 /2 2012

Vedtaget andelskrone

Dirigent

BDO

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-17
Andelskroneberegning	17
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december	18

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

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	Michael Knop, formand Solveig Andersen Christina Hansen Karen Hjort Brusch Maria Mailand
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 Gert Larsen
Pengeinstitutter	Danske Bank Holmens Kanal 2 1090 København K
	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2011 for Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95 - 97.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med god regnskabsskik og foreningens vedtægter.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. februar 2012

Administrator:

Birgit Kornum
By og Bolig Administration A/S

Bestyrelse:

Michael Knop
Formand

Solveig Andersen

Christina Hansen

Karen Hjort Brusch

Maria Mailand

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til andelshaverne i Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95 - 97

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95 - 97 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Revisionen har ikke omfattet den supplerende beretning på side 19, og budgettallene i resultatopgørelsen.

Ledelsens og administrators ansvar for årsregnskabet
Foreningens ledelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar
Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

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

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 10. februar 2012

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Steen Klit Andersen
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Kollegieandelsboligforeningen Thorsgade 95 - 97 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m²
Andelslejligheder	46	1.592,00
	46	1.592,00
Grundareal i m²		603,00

Nøgletal	kr. pr. m² andel	kr. pr. m² total
Offentlig ejendomsvurdering	38.317	38.317
Anskaffelsessum (kostpris)	25.177	25.177
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	21.771	
Foreslået andelsværdi	12.543	
Reserver uden for andelsværdi	2.774	

	kr./m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m² andelsbolig	1.288
Omkostninger m.v. i %	
Vedligeholdelsesomkostninger	3%
Øvrige omkostninger	19%
Finansielle poster, netto	78%
Afdrag	0%
	100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	99%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2011	2010	2009	2008	2007
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2007 = index 100)	109	109	109	100	100
Andelskrone	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
Vedtaget på generalforsamlingen		4,00	4,00	4,00	4,00

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet
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 ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige 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.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet 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 2011 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i balancen under "Andre reserver" og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen. Præsentationen af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i Årsregnskabsloven.

Endvidere er formålet at give oplysninger om andelenes værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 og § 6, stk. 5.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Måling af foreningens ejendom til dagsværdi. Tidligere blev ejendommen målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger
- Hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelsesarbejder m.v. indregnes i balancen, hvor disse tidligere alene har været medtaget ved beregningen af andelskronen.

Bestyrelsen har vurderet behovet for at foretage opskrivning af den bogførte værdi af ejendommen til dagsværdi samt at indregne hensættelsen direkte i årsregnskabet, idet det er bestyrelsens opfattelse, at det i højere grad afspejler den korrekte værdi, og således at det giver et mere retvisende billede af foreningens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling og resultat, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne for opskrivningen af ejendommen er ikke tilrettet for sidste år, mens indregningen af hensættelsen pr. 31. december 2010 er tilrettet i sammenligningstallene.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af balancesummen med 20.918 tkr., som kan henføres til opskrivning på ejendommen, mens egenkapitalenfør andre reserver pr. 31. december 2011 er forøget med 16.518 tkr.

Bortset fra ovenstående er årsrapporten udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Indtægter
Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift.

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

Indtægter fra festlokale, p-plads og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger
Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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.

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

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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" indeholder akkumuleret resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

BALANCEN

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 årsafslutnings-tidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes 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 2011 kr.	Regnskab 2010 tkr.	(ej revideret) Budget 2011 tkr.
Andelsboligafgift		2.050.161	2.050	2.050
Andre indtægter	1	43.100	34	32
INDTÆGTER I ALT		**2.093.261**	**2.084**	**2.082**
Ejendomsskat og forsikringer	2	-103.729	-99	-102
Forbrugsafgifter	3	-147.881	-139	-151
Renholdelse/gårdmandsløn	4	-37.504	-26	-42
Reparationer og vedligeholdelse	5	-69.834	-46	-100
Foreningsomkostninger	6	-109.518	-100	-113
OMKOSTNINGER I ALT		**468.466**	**410**	**508**
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT		**1.624.795**	**1.674**	**1.574**
Andre finansielle indtægter		1.019	1	1
Renter, Prioritetsgæld	13	-1.602.576	-1.603	-1.603
Finansielle omkostninger	7	-29.751	-28	-28
FINANSIELLE POSTER, NETTO		**-1.631.308**	**-1.630**	**-1.630**
ÅRETS RESULTAT		**-6.513**	**44**	**-56**

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Afdrag prioritetsgæld		0	0	0
Overført resultat		-6.513	44	-56
I ALT		**-6.513**	**44**	**-56**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2011 kr.	2010 tkr.
Grunde og bygninger	8	61.000.000	40.082
Materielle anlægsaktiver		**61.000.000**	**40.082**
ANLÆGSAKTIVER		**61.000.000**	**40.082**
Forsikringssager		0	7
Periodeafgrænsningsposter	9	17.337	17
Andre tilgodehavender		0	0
Antenneregnskab	10	1.769	2
Tilgodehavender		**19.106**	**26**
Kassebeholdning		223	1
Indestående Danske Bank		202.860	205
Indestående Nykredit Bank		22.810	4
Likvide beholdninger		**225.893**	**210**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**244.999**	**236**
AKTIVER		**61.244.999**	**40.318**

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2011 kr.	2010 tkr.
Andelskapital		4.992.000	4.992
Opskrivning ejendom		20.917.785	0
Overført resultat		-4.046.266	-4.024
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	11	**21.863.519**	**968**
Andre reserver	12	4.415.593	4.400
EGENKAPITAL		**26.279.112**	**5.368**
Prioritetsgæld	13	34.464.000	34.464
Banklån Danske Bank	14	412.298	407
Langfristede gældsforpligtelser		**34.876.298**	**34.871**
Varmeregnskab	15	16.781	3
Vandregnskab	16	45.780	27
Skyldige omkostninger	17	26.323	49
Forudmodtaget boligafgift		705	0
Kortfristede gældsforpligtelser		**89.589**	**79**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**34.965.887**	**34.950**
PASSIVER		**61.244.999**	**40.318**
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Andelskroneberegning	19		

NOTER

	2011 kr.	2010 tkr.	Note
			1
Andre indtægter			
Lejeindtægt, p-plads	0	3	
Lejeindtægt, festlokale	12.800	14	
Rengøring	30.300	17	
	43.100	**34**	
			2
Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	69.520	65	
Bygningsforsikring	26.610	26	
Forsikring, glas/kumme	7.599	8	
	103.729	**99**	
			3
Forbrugsafgifter			
Renovation	82.860	60	
Elektricitet og gas	44.801	58	
Varmeforbrug, fælleslokale	18.623	19	
Vandforbrug, fælleslokale	1.597	2	
	147.881	**139**	
			4
Renholdelse/gårdmandsløn			
Vicevært m.fl.	27.000	25	
Snerydning	9.151	0	
Øvrig renholdelse	1.353	1	
	37.504	**26**	
			5
Reparationer og vedligeholdelse			
Blikkenslager	1.176	0	
Tømrer og snedker	19.000	0	
Elektriker	11.077	2	
Maler	285	1	
Centralvarmeanlæg	5.737	5	
Låseservice	2.991	10	
Vejvedligeholdelse	920	2	
Materialer	-1.247	2	
Elevatorservice	14.719	10	
Diverse	2.902	1	
Kloak og mobilsug	12.094	0	
Fælleslokaler	0	10	
Fællesarealer	180	3	
	69.834	**46**	

NOTER

	2011 kr.	2010 tkr.	Note
Foreningsomkostninger			6
Administration, By & Bolig Administration A/S	55.108	43	
Revision, BDO	20.000	20	
Kontorartikler m.v.	1.785	1	
Porto/gebyrer/stempel	8.379	9	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.	2.134	5	
Telefonudgifter	1.999	2	
Diverse udgifter	5.840	1	
Forbrugsregnskabshonorar	14.273	19	
	109.518	**100**	
Finansielle omkostninger			7
Renter, Banklån	29.751	28	
	29.751	**28**	

Grunde og bygninger 8

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2011	40.082.215
Kostpris 31. december 2011	**40.082.215**
Opskrivninger 1. januar 2011	0
Årets opskrivninger	20.917.785
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2011	**61.000.000**

	2011 kr.	2010 tkr.	
Periodeafgrænsningsposter			9
Ejendomsforsikring	13.611	13	
Glasforsikring	3.726	4	
	17.337	**17**	
Antenneregnskab			10
Saldo 1. januar	1.681	0	
Afholdte serviceydelser antenne	71.848	57	
Antenne, aconto indbetalinger	-71.760	-55	
	1.769	**2**	

NOTER

Note

Egenkapital 11

	Andelskapital	Opskrivning ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2010	4.992.000	0	375.840	5.367.840
Praksisændringer			-4.400.000	-4.400.000
Korrigeret egenkapital 1. januar 2011	**4.992.000**	**0**	**-4.024.160**	**967.840**
Forslag til årets resultatdisponering			-6.513	-6.513
Opskrivning af ejendom		20.917.785		20.917.785
Overført til andre reserver			-15.593	-15.593
Egenkapital 31. december 2011	**4.992.000**	**20.917.785**	**-4.046.266**	**21.863.519**

	2011 kr.	2010 tkr.
Andre reserver		
Andre reserver, primo	4.400.000	0
Praksisændringer	0	4.400.000
Årets hensættelse	15.593	0
	4.415.593	**4.400.000**

12

Prioritetsgæld 13

	Hoved-stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
BRF, 4%, 2014	34.464.000	34.464.000	0	1.602.576	34.464.000	36.359.520
		34.464.000	**0**	**1.602.576**	**34.464.000**	**36.359.520**

Det stående lån fra BRF Kredit er afdragsfrit og har en restløbetid på 3 år med en rente på 4,00 %.

Banklån Danske Bank 14

	Restgæld primo	Ydelse	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Danske Bank	406.992	24.446	29.751	412.298	412.298
	406.992	**24.446**	**29.751**	**412.298**	**412.298**

NOTER

	2011 kr.	2010 tkr.	Note
Varmeregnskab			15
Afholdte varmeudgifter	215.913	227	
Aconto indbetalt varme	-232.694	-230	
	-16.781	**-3**	
Vandregnskab			16
Afholdte vandudgifter	66.917	82	
Aconto indbetalt vand	-112.697	-109	
	-45.780	**-27**	
Skyldige omkostninger			17
Revisionshonorar, BDO	20.000	20	
Brask-EL	4.943	0	
Mejlshede Låse	0	6	
El, DONG Energy	0	20	
Skyldig A-skat og AM-bidrag	945	2	
Skyldige feriepenge	435	1	
	26.323	**49**	

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 18

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 810.000 til sikkerhed for gæld til Danske Bank.

NOTER

Note

19

Egenkapital ('andelenes værdi')
I henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 21.863.520

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 8)	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 2010** kan herefter opgøres således:

		2011 kr.	2010 tkr.
Bogført egenkapital 31. december 2011		21.863.520	968
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2010	61.000.000		
- Bogført værdi af ejendom	61.000.000	0	20.917
Kursværdi prioritetsgæld	36.359.520		
Bogført værdi prioritetsgæld	34.464.000	-1.895.520	-1.902
Foreningens formue 31. december 2011		**19.968.000**	**19.983**

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:

$$\frac{19.968.000 \times \text{andelsindskud}}{4.992.000}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 4,00. Andelsindskuddet udgør kr. 3.135,68 pr. m².

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 4,00, svarende til 12.542,72 pr. m².

SUPPLERENDE BERETNING

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	(ej revideret) Budget 2012 kr.	Regnskab 2011 kr.
Andelsboligafgift	2.050.000	2.050.161
Andre indtægter	40.000	43.100
Indtægter i alt	**2.090.000**	**2.093.261**
Ejendomsskat	-73.000	-69.520
Bygningsforsikring	-28.000	-26.610
Forsikring, glas/kumme	-8.000	-7.599
Renovation	-83.000	-82.860
Elektricitet og gas	-47.000	-44.801
Varmeforbrug, fælleslokale	-20.000	-18.623
Vandforbrug, fælleslokale	-2.000	-1.597
Vicevært m.fl.	-27.000	-27.000
Snerydning	-2.000	-9.151
Øvrig renholdelse	-2.000	-1.354
Reparationer og vedligeholdelse	-59.000	-69.834
Tyverisikring	-50.000	0
Administration, By & Bolig Administration A/S	-58.000	-55.108
Revision, BDO	-21.000	-20.000
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.	-2.000	-2.134
Forbrugsregnskabshonorar	-15.000	-14.273
Porto/gebyrer/stempel	-8.000	-8.379
Telefonudgifter	-2.000	-1.999
Øvrige foreningsomkostninger	-1.000	-7.624
Andre finansielle indtægter	1.000	1.019
Renter, Banklån	-30.000	-29.751
Renter, Prioritetsgæld	-1.603.000	-1.602.576
Udgifter i alt	**2.140.000**	**2.099.774**
ÅRETS RESULTAT	**-50.000**	**-6.513**
Afdrag prioritetsgæld	0	0
Nettoresultat	**-50.000**	**-6.513**
Likvid beholdning, primo	**155.410**	
Likvid beholdning, ultimo	**105.410**	