



GYRN • LOPS • BRANDT
Statsautoriserede revisorer A/S

Godkendt på ordinær generalforsamling den 11-5-2012

Andelskrone 15.584,69

pr. m²

Kirsten Møller
adm

Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

Årsrapport for 2011

Gyrn • Lops • Brandt • Statsautoriserede Revisorer A/S

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

koege@glb.dk

KØBENHAVN • KØGE

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-7
RESULTATOPGØRELSE	8-9
AKTIVER	10
PASSIVER	11
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	12-14
NOTER TIL BALANCE	15-21
ØVRIGE NOTER	22-26
LIKVIDITETSOVERSIGT	27
BUDGET FOR ÅRET 2012	28-30

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53
Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53
1650 København V
Matrikelnummer: Udenbys vester 488
CVR-nr. 64 90 20 16

BESTYRELSE

Tonny Bønløkke Hertz (formand)
Mikael Schneider
Hanne Mogensen
Jens Lilholt
Connie Østergaard

ADMINISTRATOR

DATEA
Lyngby Hovedgade 4
2800 Kgs. Lyngby
Telefon 45 26 01 02
Telefax 45 26 01 23
E-mail: datea@datea.dk

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 / 2012
Dirigent:

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2011 for Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53.

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

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

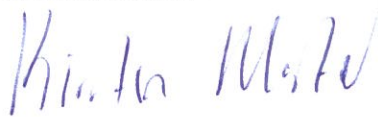
Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

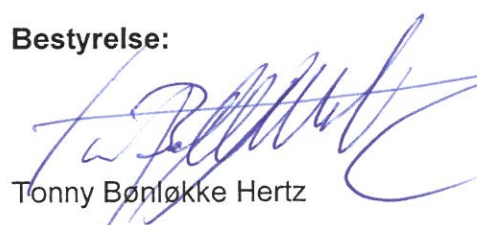
København , den 26. marts 2012

Administrator:



DATEA

Bestyrelse:



Tonny Bønløkke Hertz
(formand)



Mikael Schneider



Hanne Mogensen



Jens Lilholt



Connie Østergaard

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes 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 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 revisionen 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet


Konklusion

Det er vores 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 26. marts 2012

Gyrn · Lops · Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S



Søren Windahl

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53 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.

Anvendt regnskabspraksis er 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 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 fremførsel, 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 overførsel 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 kostpris. 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. 10 år

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

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.

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 fremførelse.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 26 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 27. 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>	Realiseret <u>2011</u> kr.	Budget <u>2011</u> (ej revideret) kr.	Realiseret <u>2010</u> kr.
Indtægter:				
Boligafgift	1	1.542.043	1.521.800	1.521.752
Lejeindtæger	2	635.676	621.300	618.066
Andre indtægter	3	52.058	41.000	53.217
INDTÆGTER I ALT		<u>2.229.777</u>	<u>2.184.100</u>	<u>2.193.035</u>
Omkostninger:				
Ejendomsskat og forsikringer	4	153.502	155.600	144.208
Forbrugsafgifter	5	308.973	240.000	224.833
Renholdelse	6	185.469	180.000	182.452
Vedligeholdelse, løbende	7	356.596	350.000	177.266
Arbejdsweekend	8	1.732	11.000	0
Administrationsomkostninger	9	110.305	112.600	91.925
Øvrige foreningsomkostninger	10	37.397	35.600	44.349
Afskrivning inventar m.v.		23.757	23.800	23.757
OMKOSTNINGER I ALT		<u>1.177.731</u>	<u>1.108.600</u>	<u>888.790</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>1.052.046</u>	<u>1.075.500</u>	<u>1.304.245</u>
Finansielle indtægter	11	5.331	0	2.369
Finansielle omkostninger	12	728.097	741.600	743.963
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>722.766</u>	<u>741.600</u>	<u>741.594</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>329.280</u>	<u>333.900</u>	<u>562.651</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		329.280	333.900	562.651
DISPONERET I ALT		<u>329.280</u>	<u>333.900</u>	<u>562.651</u>

Resultatopgørelse for 2011

<u>Note</u>	Realiseret 2011 kr.	Budget 2011 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010 kr.
---o0o---			
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Årets resultat	329.280	333.900	562.651
Betalte prioritetsafdrag	<u>-294.623</u>	<u>-294.300</u>	<u>-281.339</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	<u><u>34.657</u></u>	<u><u>39.600</u></u>	<u><u>281.312</u></u>

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

	<u>Note</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Udenbys vester 488 (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 kr. 62.000.000)	13	10.125.581	10.125.581
Inventar, driftsmateriel m.v.	14	97.588	121.354
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		10.223.169	10.246.935
ANLÆGSAKTIVER		10.223.169	10.246.935
Beboerkonto, lejerfraflytning		3.550	6.900
Varmeregnskab	20	0	22.483
Internetregnskab	21	1.781	7.311
Antenneregnskab	22	10.522	15.228
Andre tilgodehavender	15	8.750	0
Forudbetalte omkostninger	16	61.260	9.562
TILGODEHAVENDER		85.863	61.484
LIKVIDE BEHOLDNINGER	17	360.481	2.243.314
OMSÆTNINGSAKTIVER		446.344	2.304.798
AKTIVER		10.669.513	12.551.733

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

	<u>Note</u>	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		518.787	518.787
Overført resultat m.v.		<u>-3.611.343</u>	<u>-3.940.623</u>
Egenkapital excl. andre reserver		<u>-3.092.556</u>	<u>-3.421.836</u>
 EGENKAPITAL	 18	 <u>-3.092.556</u>	 <u>-3.421.836</u>
 Prioritetsgæld	 19	 13.305.396	 13.600.818
Deposita		172.997	168.031
Varmeregnskab	20	3.965	0
Beboerkonto, fraflyttere		10.350	1.112.993
Andre deposita		3.750	3.750
Mellemregning administrator		4.241	0
Øvrig gæld	23	<u>261.370</u>	<u>1.087.977</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	24	<u>13.762.069</u>	<u>15.973.569</u>
 PASSIVER		 <u>10.669.513</u>	 <u>12.551.733</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 25-26-27

Noter til resultatopgørelse for 2011

	<u>Realiseret 2011</u> kr.	<u>Budget 2011 (ej revideret)</u> kr.	<u>Realiseret 2010</u> kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	1.542.043	1.521.800	1.521.752
	<u>1.542.043</u>	<u>1.521.800</u>	<u>1.521.752</u>
<u>Note 2. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, erhvervslejemål	635.676	621.300	618.066
	<u>635.676</u>	<u>621.300</u>	<u>618.066</u>
<u>Note 3. Andre indtægter</u>			
Påkravsgebyr	518	0	1.010
Tomgang	0	0	2.577
Gebyrer, udeblivelse fra fællesarbejde	0	0	1.300
Andre indtægter (varme ledig lejemål)	0	0	190
Indtegningsgebyr	10.500	0	7.100
Gårdlaug	41.040	41.000	41.040
	<u>52.058</u>	<u>41.000</u>	<u>53.217</u>
<u>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	115.592	115.600	108.049
Forsikringer	37.910	40.000	36.159
	<u>153.502</u>	<u>155.600</u>	<u>144.208</u>
<u>Note 5. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	207.261	150.000	147.128
Renovation	60.478	50.000	43.207
Elforbrug	41.234	40.000	34.498
	<u>308.973</u>	<u>240.000</u>	<u>224.833</u>
<u>Note 6. Renholdelse</u>			

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret 2011	Budget 2011 (ej revideret)	Realiseret 2010
	kr.	kr.	kr.
Vicevært	97.448	95.000	91.515
Anden renholdelse	0	0	210
Trappevask	4.241	0	0
Grafittirens	10.672	10.000	18.172
Renhold, fortov	20.144	15.000	13.937
Snerydning	3.213	20.000	20.353
Containerleje	11.486	0	0
Bidrag til gårdlaug	38.265	40.000	38.265
	185.469	180.000	182.452

Note 7. Vedligeholdelse, løbende

Drift af vaskeri	1.203		0
Varmeanlæg	91.731		25.882
Låseservice	11.099		4.221
Elektriker	103.912		43.450
Maler	1.667		59.029
Murer	8.375		0
VVS	71.391		35.372
Glarmester	31.544		3.033
Tagarbejde	28.439		0
Gårdplads og vej	7.235		6.279
	356.596	350.000	177.266

Note 8. Arbejdsweekend

Afholdte udgifter	1.732	11.000	0
Nettounderskud	1.732	11.000	0

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret 2011 <hr/> kr.	Budget 2011 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2010 <hr/> kr.
<u>Note 9. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	79.007	79.100	61.872
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.500	24.500	23.600
Varmeregnskabshonorar	3.656	4.000	2.925
Gebyrer m.v.	3.142	5.000	3.528
	<hr/> 110.305 <hr/>	<hr/> 112.600 <hr/>	<hr/> 91.925 <hr/>
<u>Note 10. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	15.200	20.000	18.600
Kontorartikler	0	500	155
Møder og generalforsamling	3.898	5.000	4.748
Internet, godtgørelse	0	0	2.200
Tilskud til kurser og fester	3.484	7.000	4.892
Ejendommens andel i varmeudgifter	3.753	3.100	3.047
Andre abonnementer	10.872	0	10.707
Varme ledig lejemaal	190	0	0
	<hr/> 37.397 <hr/>	<hr/> 35.600 <hr/>	<hr/> 44.349 <hr/>
<u>Note 11. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	4.532	0	1.570
Reservefondsudlodning	799	0	799
	<hr/> 5.331 <hr/>	<hr/> 0 <hr/>	<hr/> 2.369 <hr/>
<u>Note 12. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	728.097	741.600	743.115
Renter bank	0	0	848
	<hr/> 728.097 <hr/>	<hr/> 741.600 <hr/>	<hr/> 743.963 <hr/>

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
<u>Note 13. Ejendommen, matr. nr. Udenbys vester 488</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	10.125.581	10.125.581
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>10.125.581</u>	<u>10.125.581</u>
Følsomhedsanalyse fremgår af note 27.		
Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2011.		
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2011.		
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 62.000.000.		
<u>Note 14. Inventar, driftsmateriel m.v.</u>		
Kostpris pr. 1. januar	<u>237.578</u>	<u>237.578</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>237.578</u>	<u>237.578</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	116.233	92.476
Årets afskrivning	<u>23.757</u>	<u>23.757</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	<u>139.990</u>	<u>116.233</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>97.588</u>	<u>121.354</u>
Forventet levetid, år	10	10
<u>Note 15. Andre tilgodehavender</u>		
Tilgodehavende forsikringserstatning	<u>8.750</u>	<u>0</u>
	<u>8.750</u>	<u>0</u>
<u>Note 16. Forudbetalte omkostninger</u>		
Diverse forudbetalte omkostninger	17.088	9.562
Forudbetalt forsikring	<u>44.172</u>	<u>0</u>
	<u>61.260</u>	<u>9.562</u>

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
<u>Note 17. Likvide beholdninger</u>		
Danske Bank, erhvervs giro (kassekreditmaks. kr. 500.000)	352.843	2.235.211
Kassebeholdning, formand	1.924	2.103
Kassebeholdning, kasserer	5.714	6.000
	<u>360.481</u>	<u>2.243.314</u>
<u>Note 18. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	<u>518.787</u>	<u>518.787</u>
Saldo pr. 31. december	<u>518.787</u>	<u>518.787</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	- 3.940.623	- 7.953.342
Almindelig reservefond pr. 1. januar	0	3.450.068
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	<u>329.280</u>	<u>562.651</u>
Saldo pr. 31. december	<u>- 3.611.343</u>	<u>- 3.940.623</u>
Egenkapital i alt	<u>- 3.092.556</u>	<u>- 3.421.836</u>

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.			
<u>Note 19. Prioritetsgæld</u>					
De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.					
	Realkredit Danmark Lån 002	Realkredit Danmark Lån 003	Realkredit Danmark Lån 018	Realkredit Danmark Lån 019	I alt
Restløbetid år	7	7	23	24	
Renter og bidrag	6.190	1.466	226.639	303.255	<u>537.550</u>
Betalt afdrag i året	12.658	2.998	110.608	103.577	<u>229.841</u>
Nominel restgæld	113.860	26.967	4.578.543	5.242.451	<u>9.961.821</u>
Obligationsrestgæld	113.860	26.967	4.772.888	5.378.455	<u>10.292.170</u>
Kurs	100	100	100	100	
Kursværdi	113.860	26.967	4.772.888	5.378.455	<u>10.292.170</u>
Næste års afdrag	13.264	3.141	115.585	109.137	<u>241.127</u>

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
<u>Realkredit Danmark Lån 002</u>		
Realkredit Danmark, obligationslån. Oprindelig kr. 380.000. Pålydende rente 4,5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,5 pct. p.a.		
<u>Realkredit Danmark Lån 003</u>		
Realkredit Danmark, obligationslån. Oprindelig kr. 90.000. Pålydende rente 4,5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,5 pct. p.a.		
<u>Realkredit Danmark Lån 018</u>		
Realkredit Danmark, kontantlån, oprindelig kr. 5.239.000. Pålydende rente 4 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,4260 pct. p.a.		
<u>Realkredit Danmark Lån 019</u>		
Realkredit Danmark, kontantlån, oprindelig kr. 5.760.000. Pålydende rente 5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 5,2636 pct. p.a.		
<u>Realkredit Danmark Lån 022</u>		
Realkredit Danmark, kontantlån, oprindelig kr. 3.658.000. Pålydende rente 5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 5,3060 pct. p.a.		
<u>Note 20. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	283.353	276.188
Fjernvarmeomkostning	<u>279.388</u>	<u>298.671</u>
	<u>-3.965</u>	<u>22.483</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-3.965</u>	<u>22.483</u>

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	kr.	kr.
<u>Note 21. Internetregnskab</u>		
Saldo iflg. sidste årsrapport	7.311	4.611
Indbetalt aconto	-43.930	-37.200
Internetomkostning	38.400	39.900
Mellemværende internetregnskab	<u>1.781</u>	<u>7.311</u>
<u>Note 22. Antenneregnskab</u>		
Saldo iflg. sidste årsrapport	15.228	6.110
Indbetalt aconto	-146.079	-119.938
Antenneomkostning	141.373	129.056
Mellemværende antenneregnskab	<u>10.522</u>	<u>15.228</u>
<u>Note 23. Øvrig gæld</u>		
Andre kreditorer	100.667	589.920
Revision og regnskabsmæssig assistance	24.500	23.600
Skyldige omkostninger	2.000	7.770
Vaskeriindtægt, opsparing til nyt anlæg	93.250	71.000
Altanprojekt	40.953	395.687
	<u>261.370</u>	<u>1.087.977</u>

Note 24. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 12.995.981 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 19.

Foreningen har pr. 31. december 2011 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Noter til balance pr. 31. december 2011

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

Note 25. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendoms tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 9.300.000. Ejerpanterevet er håndpantset til Danske Bank A/S , som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

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

Foreningen har stillet garanti for 3 lån til delvis finansiering af køb af lejligheder. Garantierne er maksimeret til i alt kr. 185.000.

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. Det er afhændet 1 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 0 lejligheder og 4 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Øvrige noter pr. 31. december 2011

Note 26. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Istedgade 130-132/Valdemarsgade 51-53 anvendes arealet som fordelingsnøgle. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	34	2.942
Erhvervslejemål	4	462
	38	3.404

Boligtype ifølge BBR-oplysning	Antal	Areal (kvm)
Boliglejemål	34	2.959
Erhvervslejemål	4	472
	38	3.431

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. december:

	2011	2010
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	18.214	18.214
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	2.975	2.975

	2011	2010
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	21.074	21.074
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	3.442	3.442

Foreslået andelsværdi	15.585	15.536
Reserver uden for andelsværdi	850	823
Andel i foreningens nettogæld m.v.	4.640	4.715
	21.074	21.074

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.	<u>524</u>	<u>517</u>
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm.	<u>1.376</u>	<u>1.338</u>
	<u>2011 i pct.</u>	<u>2010 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	16	9
Øvrige omkostninger	37	37
Finansielle poster netto	33	39
Afdrag	<u>14</u>	<u>15</u>
Udgifter m.v.	<u>100</u>	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	<u>69</u>	<u>69</u>

Øvrige noter pr. 31. december 2011

Note 27. 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		-3.092.556
Reservation		-2.500.000
Kontantværdi pr. 1. oktober 2010	62.000.000	
Ejendommens bogførte værdi	<u>10.125.581</u>	51.874.419
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	13.305.396	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-13.737.097</u>	<u>-431.701</u>
		<u>45.850.162</u>
Andelsprisen pr. m ² udgør kr.	<u>45.850.162</u> 2.942	15.584,69
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den. 11. april 2011)		15.535,92

Øvrige noter pr. 31. december 2011

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>
1	52	52	810.404	810.404
1	61	61	950.666	950.666
4	65	260	1.013.005	4.052.020
7	76	532	1.184.437	8.291.059
2	79	158	1.231.191	2.462.382
9	80	720	1.246.775	11.220.975
4	81	324	1.262.360	5.049.440
1	128	128	1.994.840	1.994.840
2	139	278	2.166.272	4.332.544
2	142	284	2.213.026	4.426.052
1	145	145	2.259.780	2.259.780
Afrunding				0
34		2.942		45.850.162

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.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 15.584,69 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 620.000, kr. 1.860.000, kr. 3.100.000. 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. 62.000.000.

Øvrige noter pr. 31. december 2011

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Ændring i ejendoms-vurdering</u>	<u>Nye andelsværdier i alt</u>	<u>Værdi pr. indskudskrone</u>	<u>Ændring i andelskrone.</u>
	<u>pct.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>pct.</u>
-3.100.000	-5%	42.750.162	14.530,99	-6,76%
-1.860.000	-3%	43.990.162	14.952,47	-4,06%
-620.000	-1%	45.230.162	15.373,95	-1,35%
0	0	45.850.162	15.584,69	0,00%
620.000	1%	46.470.162	15.795,43	+1,35%
1.860.000	3%	47.710.162	16.216,91	+4,06%
3.100.000	5%	48.950.162	16.638,40	+6,76%

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. 2.500.000 (taget fra andelsnoten).

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2011

		<u>31/12 2011</u> kr.
Disponible beløb:		
Beboerkonto, lejerfraflytning	3.600	
Internetregnskab	1.800	
Antenneregnskab	10.500	
Andre tilgodehavender	8.800	
Forudbetalte omkostninger	61.300	
Likvide beholdninger	<u>360.500</u>	446.500
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	4.000	
Beboerkonto, fraflyttere	10.300	
Andre deposita	3.800	
Mellemregning administrator	4.200	
Øvrig gæld	<u>261.400</u>	<u>283.700</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2011		<u><u>162.800</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2011		100.300
Regulering tidligere år		-1.000
Formue tilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	34.700	
Forøgelse af deposita	5.000	
Afskrivninger	<u>23.800</u>	<u>63.500</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2011		<u><u>162.800</u></u>

Udover ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2011 kan der trækkes på kassekreditens maksimum kr. 500.000.

Budget for året 2012 med sammenligningstal

	Budget 2012	Realiseret 2011	Budget 2011
	<u>(ej revideret)</u>	<u>2011</u>	<u>(ej revideret)</u>
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift - medlemmer	1.553.000	1.542.043	1.521.800
Lejeindtægter, erhvervslejemål	675.200	635.676	621.300
Påkravsgebyr	0	518	0
Administrationsgodtgørelse Told & Skat	0	10.500	0
Andre indtægter	41.040	41.040	41.000
	<u>2.269.240</u>	<u>2.229.777</u>	<u>2.184.100</u>
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	120.500	115.592	115.600
Forsikringer	40.000	37.910	40.000
Vandafgift	150.000	207.261	150.000
Renovation	60.500	60.478	50.000
Elforbrug	40.000	41.234	40.000
Vicevært	103.000	97.448	95.000
Trappevask	0	4.241	0
Grafittirens	11.000	10.672	10.000
Renhold, fortov	20.300	20.144	15.000
Snerydning	10.000	3.213	20.000
Containerleje	12.000	11.486	0
Bidrag til gårdlaug	40.000	38.265	40.000
Vedligeholdelse, løbende	360.000	356.596	350.000
Arbejdsweekend	5.000	1.732	11.000
Administrationshonorar	82.200	79.007	79.100
Revision og regnskabsmæssig assistance	25.500	24.500	24.500
Varmeregnskabshonorar	15.000	3.656	4.000
Gebyrer m.v.	5.000	3.142	5.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	15.200	15.200	20.000
Kontorartikler	500	0	500
Møder og generalforsamling	5.000	3.898	5.000
Tilskud til kurser og fester	7.000	3.484	7.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	3.100	3.753	3.100
Andre abonnementer	11.000	10.872	0
Varme ledig lejemål	0	190	0
Afskrivning inventar m.v.	23.800	23.757	23.800
OMKOSTNINGER I ALT	<u>1.165.600</u>	<u>1.177.731</u>	<u>1.108.600</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	<u>1.103.640</u>	<u>1.052.046</u>	<u>1.075.500</u>

Budget for året 2012 med sammenligningstal

	Budget 2012 (ej revideret)	Realiseret 2011	Budget 2011 (ej revideret)
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	0	4.532	0
Reservefondsudlodning	0	799	0
Prioritetsrenter og bidrag	-650.000	-728.097	-741.600
FINANSIELLE POSTER, NETTO	650.000	722.766	741.600
RESULTAT FØR SKAT	453.640	329.280	333.900
ÅRETS RESULTAT	453.640	329.280	333.900
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	453.640	329.280	333.900
DISPONERET I ALT	453.640	329.280	333.900
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Årets resultat	453.640	329.280	333.900
Betalte prioritetsafdrag	-430.000	-294.623	-294.300
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	23.640	34.657	39.600

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	162.800
Årets budgetterede resultat 2012 efter prioritetsafdrag og hensættelser	23.640
Tilbageført ikke likviditetsmæssige afskrivninger	23.800
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2012	210.240

Udover ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2012 kan der trækkes på kassekreditens maksimum kr. 500.000.

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.