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

A/B SKOVBO 02

ÅRSRAPPORT

2011

9. REGNSKABSÅR

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

Vedtaget andelskrone

_____

Dirigent

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
Noter	12-16
Andelskroneberegning	16
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december	17

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	Andelsboligforeningen Skovbo 02 Gl. Skovvej 2-4 og Kastruplundgade 9 2770 Kastrup	
	Ejendom:	Matr.nr. 1CM Kastrup By, Kastrup
	CVR-nr.:	26 95 23 95
	Stiftet:	28. november 2002
	Hjemsted:	Kastrup
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Kaj Christensen, formand Palle Rasmussen Ninett Christensen	
Administrator	By & Bolig Administration A/S Nørrebrogade 34, 1. 2200 København N Telefon 33 38 11 11 Birgit Kornum	
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Kristina Ørbæk Skudstrup	
Pengeinstitut	Nykredit Bank A/S Taastrup Hovedgade 50 2630 Taastrup	

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2011 for A/B Skovbo 02.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven 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.

Kastrup, den 22. marts 2012

Administrator:

Birgit Kornum
By & Bolig Administration A/S

Bestyrelse:

Kaj Christensen
Formand

Palle Rasmussen

Ninett Christensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til andelshaverne i A/B Skovbo 02

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Skovbo 02 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 17, 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 22. marts 2012

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Steen Klit Andersen

Steen Klit Andersen
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Skovbo 02 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	12	682,00
Udlejede lejligheder	2	138,00
Andelserhverv	2	241,00
	16	**1.061,00**
Grundareal i m²		370,00

Nøgletal	kr. pr. m² andel	kr. pr. m² total
Offentlig ejendomsvurdering	17.118	14.892
Anskaffelsessum (kostpris)	8.345	7.259
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.642	
Foreslået andelsværdi	10.184	

	kr./m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m² andelsbolig	603
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m² udlejet bolig	519
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. m² erhverv	1.097
Omkostninger m.v. i %	
Vedligeholdelsesomkostninger	20%
Øvrige omkostninger	31%
Finansielle poster, netto	38%
Afdrag	11%
	100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	54%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2011	2010	2009	2008	2007
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2007 = index 100)	116	114	114	100	100
Antal resterende lejelejligheder	2	2	2	2	2
Andelskrone	20,37	9,46	13,37	13,31	16,12
Vedtaget på generalforsamlingen		9,46	13,37	13,31	16,12

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet
Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Gl. Skovvej 2-4 og Kastruplundgade 9, 2770 Kastrup.

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 A/B Skovbo 02 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.

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

Bestyrelsen har vurderet behovet for at foretage opskrivning af den bogførte værdi af ejendommen til dagsværdi, 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 er ikke tilrettet for sidste år.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af balancesummen med 8.098 tkr., som kan henføres til opskrivning på ejendommen, mens egenkapitalen pr. 31. december 2011 er forøget med 8.098 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.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Skat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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.

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 samt eventuelle indeksreguleringer af prioritetsgæld.

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 værdiansættes til nominel værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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.
Boligafgift	1	675.829	662	676
Lejeindtægt, udlejede lejligheder		71.681	71	72
Andre indtægter	2	12.445	12	12
INDTÆGTER I ALT		**759.955**	**745**	**760**
Ejendomsskat og forsikringer	3	-58.645	-56	-58
Forbrugsafgifter	4	-59.255	-49	-55
Renholdelse/gårdmandsløn	5	-43.250	-41	-42
Reparationer og vedligeholdelse	6	-139.640	-191	-184
Foreningsomkostninger	7	-63.934	-65	-64
Hensat til indvendig vedligeholdelse	14	-5.658	-6	-6
OMKOSTNINGER I ALT		**370.382**	**408**	**409**
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT		**389.573**	**337**	**351**
Finansielle indtægter	8	556	1	1
Prioritetsrenter	13	-272.345	-276	-273
FINANSIELLE POSTER, NETTO		**-271.789**	**-275**	**-272**
RESULTAT FØR SKAT		**117.784**	**62**	**79**
Skat af årets resultat		0	0	0
ÅRETS RESULTAT		**117.784**	**62**	**79**
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld		78.841	76	79
Overført resultat		38.943	-14	0
I ALT		**117.784**	**62**	**79**

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2011 kr.	2010 tkr.
Grunde og bygninger		15.800.000	7.719
Materielle anlægsaktiver	9	15.800.000	7.719
ANLÆGSAKTIVER		15.800.000	7.719
Tilgodehavende boligafgift og leje		23.019	0
Periodeafgrænsningsposter	10	21.460	8
Lejere - afdragsordning		4.266	6
Varmeregnskab	15	0	14
Tilgodehavender		48.745	28
Likvide beholdninger		29.864	54
OMSÆTNINGSAKTIVER		78.609	82
AKTIVER		15.878.609	7.801

PASSIVER			
Andelskapital		461.500	462
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		8.097.807	0
Overført overskud		1.089.851	972
EGENKAPITAL	12	9.649.158	1.434
Prioritetsgæld	12	6.152.359	6.231
Indvendig vedligeholdelse	13	45.741	41
Forudbetalt leje og deposita		8.642	15
Langfristede gældsforpligtelser		6.206.742	6.287
Skyldige omkostninger	14	20.016	80
Varmeregnskab	15	2.693	0
Kortfristede gældsforpligtelser		22.709	80
GÆLDSFORPLIGTELSER		6.229.451	6.367
PASSIVER		15.878.609	7.801

Eventualposter mv.	16	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17	
Andelskroneberegning	18	

NOTER

	2011 kr.	2010 tkr.	Note
Boligafgift			1
Andelsboligafgift	411.540	403	
Boligafgift, erhverv	264.289	259	
	675.829	**662**	
Andre indtægter			2
Individuelle forbedringer	146	0	
Øvrige indtægter, reklameplads og rykkergebyr	12.299	12	
	12.445	**12**	
Ejendomsskat og forsikringer			3
Ejendomsskat	38.110	36	
Bygningsforsikring	14.030	14	
Forsikring, bestyrelse	3.200	3	
Forsikring, vicevært	1.092	1	
Glasforsikring	2.213	2	
	58.645	**56**	
Forbrugsafgifter			4
Renovation	18.368	14	
Vandafgift	36.467	28	
Elektricitet	4.420	7	
	59.255	**49**	
Renholdelse/gårdmandsløn			5
Ejendomsservice og trappevask	40.500	41	
Snerydning	1.250	0	
Vinduespolering	1.500	0	
	43.250	**41**	
Reparationer og vedligeholdelse			6
Blikkenslager	30.942	38	
Låseservice	1.600	0	
Tømrer og snedker	19.438	1	
Elektriker	13.396	5	
Maler	46.092	0	
Centralvarmeanlæg	913	4	
Murer	6.663	133	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber	385	0	
Glarmester	10.004	0	
Kloak	9.549	9	
Porttelefon	658	1	
	139.640	**191**	

NOTER

	2011 kr.	2010 tkr.	Note
Foreningsomkostninger			7
Administrationshonorar	33.731	26	
Kontingent ABF	2.347	1	
Revisionshonorar	17.000	16	
Porto og gebyrer	1.962	2	
Advokat	0	13	
PBS, lønservice og diverse gebyrer	1.142	0	
Honorar, varmeregnskab	7.752	7	
	63.934	**65**	
Finansielle indtægter			8
Pengeinstitutter	556	1	
	556	**1**	

Materielle anlægsaktiver 9

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2011	7.718.693
Tilgang	0
Korrektion primo	-16.500
Kostpris 31. december 2011	**7.702.193**
Opskrivninger 1. januar 2011	0
Årets opskrivninger	8.097.807
Opskrivninger 31. december 2011	**8.097.807**
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2011	**15.800.000**

	2011 kr.	2010 tkr.	
Periodeafgrænsningsposter			10
Forsikringer	19.685	8	
Kontingent, ABF	1.775	0	
	21.460	**8**	

NOTER

Note

Egenkapital

11

	Andelskapital	Reserve for ejendoms-opskrivning	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2011	461.500	0	972.067	1.433.567
Forslag til årets resultatdisponering			38.943	38.943
Afdrag på prioritetsgæld			78.841	78.841
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		8.097.807		8.097.807
Egenkapital 31. december 2011	**461.500**	**8.097.807**	**1.089.851**	**9.649.158**

Prioritetsgæld

12

	Hoved-stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
BRF 4%	3.722.000	3.353.201	78.841	161.194	3.274.359	3.356.837
BRF Rt. tilpas	2.878.000	2.878.000	0	111.151	2.878.000	3.044.989
		6.231.201	**78.841**	**272.345**	**6.152.359**	**6.401.826**

BRFKredit 4% kontantlån har en restløbetid på 23,75 år med en rente på 4,25 %.

BRFKredit rentetilpasningslån har en restløbetid på 23 år med en aktuel rente på 3,26%. Lånet skal rentetilpasses pr. 31. december 2014.

	2011 kr.	2010 tkr.
Indvendig vedligeholdelse		
Saldo 1. januar	40.906	35
Hensat til indvendig vedligeholdelse	5.658	6
	46.564	**41**
Anvendt	-823	0
	-823	**0**
Indvendig vedligeholdelse i alt	**45.741**	**41**

13

NOTER

	2011 kr.	2010 tkr.	Note
Skyldige omkostninger			14
BDO	17.000	16	
Ejendomsservice	3.016	0	
Advokat CPH Lex	0	7	
Henrik Skov VVS	0	39	
Byggehonorar	0	17	
Forsikring	0	1	
	20.016	**80**	
Varmeregnskab			15
Indbetalt aconto beboere	-62.050	-56	
Afholdte varmeudgifter	61.357	50	
Energimærkning	0	22	
Varme depositum	-2.000	-2	
	-2.693	**14**	

Eventualposter mv. 16

Eventualforpligtelser
Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvar, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 17
Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 400.000 til sikkerhed for gæld til Nykredit Bank.

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi') 18

I henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 0

For at konstatere den samlede 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 9)	7.702.193
2. Handelsværdi som udlejningsejendom	0
3. Kontant ejendomsværdi	15.800.000

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 pr. 1. oktober 2010** kan herefter opgøres således:

		2011 kr.	2010 tkr.
Bogført egenkapital 31. december 2011		9.649.158	1.434
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2010	15.800.000		
- Bogført værdi af ejendom	15.800.000	0	2.981
Kursværdi prioritetsgæld	6.401.826		
Bogført værdi prioritetsgæld	6.152.359	-249.467	-48
Foreningens formue 31. december 2011		**9.399.691**	**4.367**

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{9.399.691 \times \text{andelsindskud}}{461.500}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 20,37. Andelsindskuddet udgør kr. 500 pr. m².

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvar, som ikke fremgår af årsregnskabets balance.

SUPPLERENDE BERETNING

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	(ej revideret) Budget 2012 kr.	Regnskab 2011 kr.
Andelsboligafgift	412.000	411.540
Lejeindtægt, udlejede lejligheder	72.000	71.681
Boligafgift, erhverv	264.000	264.289
Øvrige indtægter, reklameplads og rykkergebyr	12.000	12.299
Individuelle forbedringer	0	146
Indtægter i alt	**760.000**	**759.955**
Ejendomsskat	-40.000	-38.110
Bygningsforsikring	-15.000	-14.030
Forsikring, bestyrelse	-3.000	-3.200
Forsikring, vicevært	-1.000	-1.092
Glasforsikring	-2.000	-2.213
Renovation	-19.000	-18.368
Vandafgift	-38.000	-36.467
Elektricitet	-5.000	-4.420
Ejendomsservice og trappevask	-43.000	-40.500
Snerydning	-2.000	-1.250
Vinduespolering	-2.000	-1.500
Reparationer og vedligeholdelse	-40.000	-139.638
Ny post gavl	-90.000	0
Administrationshonorar	-35.000	-33.731
Revisionshonorar	-17.500	-17.000
Kontingent ABF	-2.000	-2.347
Honorar, varmeregnskab	-8.000	-7.752
Øvrige administrationsomkostninger	-3.000	-3.106
Hensat til indvendig vedligeholdelse	-6.000	-5.658
Finansielle indtægter	1.000	556
Prioritetsrenter	-268.000	-272.345
Udgifter i alt	**638.500**	**642.171**
ÅRETS RESULTAT	**121.500**	**117.784**
Afdrag på prioritetsgæld	-82.000	-78.841
Nettoresultat	**39.500**	**38.943**
Likviditetsforskydning	**39.500**	
Likvid beholdning, primo	**55.900**	
Likvid beholdning, ultimo	**95.400**	