



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

2010

8. REGNSKABSÅR

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ejendomsoplysninger og hovedtal.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Noter	14-18
Andelskroneberegning.....	17-18
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december.....	19

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 Mogens Hermann Palle Rasmussen
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

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2010 for A/B Skovbo 02.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

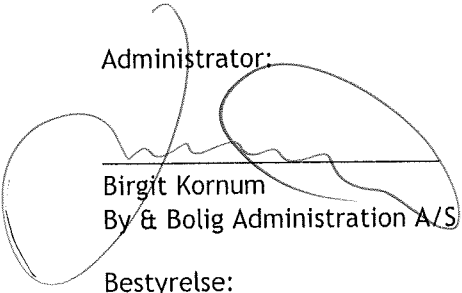
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

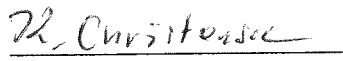
Kastrup, den 7. marts 2011

Administrator:

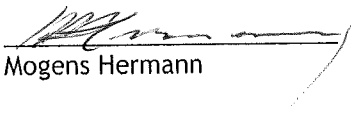


Birgit Kornum
By & Bolig Administration A/S

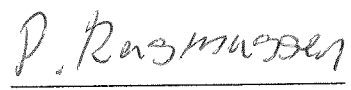
Bestyrelse:



Kaj Christensen
Formand



Mogens Hermann



Palle Rasmussen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING**Til andelshaverne i A/B Skovbo 02**

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Skovbo 02 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 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 budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

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 revisionshandling, 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 bestyrelsen og administrator anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling 31. december 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING**Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på omtalen i ledelsesberetningen, hvor det fremgår at den ved andelskronen anvendte kontante ejendomsværdi efter bestyrelsens og administrators opfattelse ikke tager hensyn til den gennemførte forbedringsarbejder og dermed er for lav. Vurderingen vil blive påklaget og dette betyder, at værdien af andelskronen ligeledes er for lavt opgjort, såfremt vurderingen ændres i opadgående retning.

København, den 7. marts 2011

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Steen Klit Andersen

Steen Klit Andersen
Statsautoriseret revisor

EJENDOMSOPLYSNINGER

Ejendom	
Antal lejligheder.....	16
Heraf:	
Andelslejligheder 682 m ²	12
Udlejede lejligheder 138 m ²	2
Andelserhverv 266 m ²	2
Antal etager.....	3
Antal opgange.....	3
Samlet areal i m ²	1.086
Nøgletal	
Offentlig vurdering pr. m ²	9.853
Valuarvurdering pr. m ²	0
Anskaffelsessum (kostpris) pr. m ²	7.107
Arealfordeling	
Grundareal i m ²	370
Boligareal i m ²	820
Erhvervsareal.....	266

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2010	2009	2008	2007	2006
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2006 = index 100).....	114	114	100	100	100
Antal resterende lejelejligheder.....	2	2	2	2	3
Andelskrone.....	9,46	13,37	13,31	16,12	15,57
Vedtaget på generalforsamlingen.....		13,37	13,31	16,12	15,57

LEDELSESBERETNING**Hovedaktiviteter**

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.

Den nye offentlige ejendomsvurdering for oktober 2010 er modtaget og anvendt til beregning af andelskronen. Dog ser det ikke ud til, at gennemførelsen af byfornyelsesarbejderne har påvirket denne, hvorfor der vil blive klaget over den. En eventuel forøgelse af den kontante ejendomsværdi vil tilsvarende bevirke en forøgelse af den beregnede maksimale andelskrone.

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 den kontante ejendomsværdi. 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 A/B Skovbo 02 for 2010 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. 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, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. 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 og leje

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

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**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.

Skat af årets resultat

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.

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, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

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 nominal 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 2010 kr.	Regnskab 2009 tkr.	Budget 2010 tkr.
Andelsboligafgift.....		403.471	372	403
Boligafgift, erhverv.....		259.107	246	259
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....		70.619	69	69
Øvrige indtægter, reklameplads og rykkergebyr		11.941	12	12
Indtægter i alt.....		745.138	699	743
Prioritetsrenter.....	6	-276.069	-267	-270
Ejendomsskat m.v.....	1	-76.936	-94	-92
Forsikringer.....	2	-20.881	-36	-36
Elektricitet.....		-6.516	-9	-10
Ejendomsservice og trappevask.....		-40.500	-41	-43
Reparationer og vedligeholdelse.....	3	-191.126	-44	-150
Foreningsomkostninger.....	4	-66.488	-59	-59
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	7	-5.520	-6	-6
Udgifter i alt.....		684.036	556	666
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		61.102	143	77
Finansielle indtægter.....		557	0	0
Finansielle udgifter.....		-2	-1	-1
RESULTAT FØR SKAT.....		61.657	142	76
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		61.657	142	76
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		75.578	72	76
Anvendt af tidligere års overskud.....		-13.921	70	0
I ALT.....		61.657	142	76

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2010 kr.	2009 tkr.
Grunde og bygninger (Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2010 kr. 10.700.000)		5.500.000	5.500
Stiftelsesomkostninger.....		188.560	189
Forbedring tag.....		914.127	914
Forbedring toilet og bad.....		1.116.006	1.116
ANLÆGSAKTIVER.....		7.718.693	7.719
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		0	79
Periodeafgrænsningsposter.....		7.985	6
Andelshaver - afdragsordning.....		6.316	0
Varmeregnskab.....	9	13.095	0
Tilgodehavender.....		27.396	85
Bankbeholdninger.....		53.876	0
Likvide beholdninger.....		53.876	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		81.272	85
AKTIVER.....		7.799.965	7.804

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2010 kr.	2009 tkr.
Andelskapital		461.500	462
Overført overskud		972.067	910
EGENKAPITAL	5	1.433.567	1.372
Prioritetsgæld	6	6.231.201	6.307
Indvendig vedligeholdelse	7	40.906	35
Forudbetalt leje og deposita		15.139	15
Langfristede gældsforpligtelser		6.287.246	6.357
Skyldige omkostninger	8	79.152	53
Varmeregnskab	9	0	22
Kortfristede gældsforpligtelser		79.152	75
GÆLDSFORPLIGTELSE		6.366.398	6.432
PASSIVER		7.799.965	7.804
Eventualposter mv.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Andelskroneberegning	12		

NOTER

	2010 kr.	2009 tkr.	Note
Ejendomsskat m.v.			1
Ejendomsskat.....	35.616	30	
Vandafgift.....	27.566	54	
Renovation.....	13.754	10	
	76.936	94	
Forsikringer			2
Bygningsforsikring.....	14.419	33	
Bestyrelsesansvarsforsikring.....	3.200	0	
Erhvervsforsikring.....	1.042	1	
Glasforsikring.....	2.220	2	
	20.881	36	
Reparationer og vedligeholdelse			3
Blikkenslager.....	38.359	14	
Tømrer og snedker.....	1.250	1	
Centralvarmeanlæg.....	3.601	11	
Kloak.....	9.421	5	
Porttelefon.....	689	3	
Murer.....	133.006	0	
Postkasser.....	4.800	9	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	0	1	
	191.126	44	
Foreningsomkostninger			4
Administrationshonorar.....	26.445	26	
Revisionshonorar.....	16.000	15	
Advokat.....	13.375	0	
Valuarvurdering.....	0	3	
Honorar, varmeregnskab.....	7.475	7	
Porto og gebyrer.....	2.331	4	
Kontingent ABF.....	585	2	
PBS, lønservice og diverse gebyrer.....	277	2	
	66.488	59	

NOTER

	Note
Egenkapital	5

	Andelskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2010.....	461.500	910.410	1.371.910
Forslag til årets resultatdisponering.....		-13.921	-13.921
Afdrag på prioritetsgæld.....		75.578	75.578
Egenkapital 31. december 2010.....	461.500	972.067	1.433.567

Prioritetsgæld

6

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld Ultimo	Kursværdi Ultimo
BRF 4%.....	3.722.000	3.428.779	75.578	164.918	3.353.201	3.337.681
BRF Rt. tilpas.....	2.878.000	2.878.000	0	111.151	2.878.000	2.941.913
		6.306.779	75.578	276.069	6.231.201	6.279.594

BRF Kredit 4% kontantlån har en restløbetid på 24,75 år med en rente på 4,25 %.

BRF Kredit rentetilpasningslån har en restløbetid på 24 år med en aktuel rente på 3,26%, lånet skal rentetilpasses pr. 31. december 2014.

	2010 kr.	2009 tkr.
Indvendig vedligeholdelse		
Saldo 1. januar.....	35.386	30
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	5.520	6
Anvendt.....	0	-1
Indvendig vedligeholdelse i alt.....	40.906	35

7

NOTER

	2010 kr.	2009 tkr.	Note
Skyldige omkostninger			8
BDO.....	16.000	15	
Byggehonorar.....	16.500	17	
Advokat CPH Lex.....	7.125	0	
Henrik Skov VVS.....	38.359	0	
Diverse kreditorer.....	1.168	21	
	79.152	53	
Varmeregnskab			9
Indbetalt aconto beboere.....	-56.060	-56	
Afholdte varmeudgifter.....	49.655	34	
Energimærkning.....	21.500	0	
Varme depositum.....	-2.000	0	
	13.095	-22	
Eventualposter mv.			10
Eventualforpligtelser			
<p>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 skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.</p>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			11
<p>Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 400.000 til sikkerhed for gæld i Nykredit Bank.</p>			

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

12

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 1.433.567

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

1. Anskaffelsesprisen (bogført værdi).....	7.718.693
2. Handelsværdi som udlejningsejendom (ej vurderet).....	0
3. Kontant ejendomsværdi.....	10.700.000

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 valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen. Det skal i den forbindelse oplyses, at foreningen vil anke den offentliggjorte ejendomsværdi pr. 1. oktober 2010, idet der i værdien ikke synes at være taget hensyn til de foretagne forbedringer af ejendommen. En regulering af ejendomsværdien i opadgående retning vil tilsvarende forøge den maksimale andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdien 1. oktober 2010 kan herefter opgøres således:

	2010 kr.	2009 tkr.
Bogført egenkapital 31. december.....	1.433.567	1.372
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2010.....	10.700.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>7.718.693</u>	4.697
Kursværdi prioritetsgæld.....	6.279.594	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>6.231.201</u>	101
Foreningens formue 31. december.....	4.366.481	6.170

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:

$$\frac{4.366.481 \times \text{andelsindskud}}{461.500}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 9,46. Andelsindskuddet udgør kr. 500 pr. m².

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, kursudviklingen på prioritetsgælden samt den foretagne opskrivning af ejendommen m.v., at andelskronen sættes til 9,46.

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

12

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig 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 skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance.

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

	Budget 2011 kr.	Regnskab 2010 kr.
Andelsboligafgift.....	412.000	403.471
Boligafgift, erhverv.....	264.000	259.107
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	72.000	70.619
Øvrige indtægter, reklameplads og rykkergebyrer.....	12.000	11.941
Indtægter i alt.....	760.000	745.138
Prioritetsrenter.....	-273.000	-276.069
Ejendomsskat.....	-37.000	-35.616
Renovation.....	-15.000	-13.754
Vandafgift.....	-30.000	-27.566
Forsikringer.....	-21.000	-20.881
Elektricitet.....	-10.000	-6.516
Ejendomsservice og trappevask.....	-42.000	-40.500
Reparationer og vedligeholdelse.....	-184.000	-191.126
Revisionshonorar, BDO.....	-17.000	-16.000
Administrationshonorar.....	-27.000	-26.445
Moms ejendomsadministration.....	-7.000	0
Advokat.....	0	-13.375
Honorar, varmeregnskab.....	-8.000	-7.475
Porto, gebyrer og PBS.....	-3.000	-2.331
Øvrige administrationsomkostninger.....	-2.000	-1.726
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-6.000	-5.520
Finansielle poster.....	1.000	557
Tildigere afskrevne fordringer.....	0	862
Udgifter i alt.....	681.000	683.481
ÅRETS RESULTAT.....	79.000	61.657
Afdrag på prioritetsgæld.....	-79.000	-75.578
Nettoresultat.....	0	-13.921
Likviditetsforskydning.....	0	
Likvid beholdning, primo.....	2.120	
Likvid beholdning, ultimo.....	2.120	