



**BDO ScanRevision**  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70  
www.bdo.dk

Kristineberg 3  
DK-2100 København Ø  
Tlf: 39 15 52 00, Fax: 39 15 52 01  
E-mail: Koebenhavn@bdo.dk

MODTAGET

**- 2 FEB. 2007**

**A/B HYRDEVANGEN**

**ÅRSRAPPORT**

**2005/06**

**10. REGNSKABSÅR**

**CVR-NR. 19 97 99 70**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Revisionspåtegning.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ejendomsoplysninger og hovedtal.....	5
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. juli - 30. juni</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-19
Andelskroneberegning.....	18-19
<b>Supplerende beretning</b>	
Drifts- og likviditetsbudget 1. juli - 30. juni.....	20

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Hyrdevangen Hyrdevangen 46-54 og Utterslevvej 11-17 2400 København NV  Ejendom: Matr.nr. 631 Utterslev, København  CVR-nr.: 19 97 99 70 Stiftet: 28. april 1997 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Michael Laursen, formand Hans Jørgen Grum Finn Madsen Lisann Hansen Bjarne Hemmingsen
<b>Administrator</b>	By & Bolig Administration Ndr. Fasanvej 218, 3. sal 2200 København N Telefon 35 35 75 03 Søren Kornum
<b>Revision</b>	BDO ScanRevision Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kristineberg 3 2100 København Ø Tlf. 39 15 52 00
<b>Pengeinstitut</b>	Forstædernes Bank A/S Amagerbrogade 38 2300 København S

**LEDELSESPÅTEGNING**

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2005/06 for A/B Hyrdevangen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 9. oktober 2006

Administrator:



Søren Kornum  
By & Bolig Administration

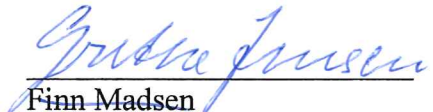
Bestyrelse:



Michael Laursen  
Formand



Hans Jørgen Grum  
Ole Steen



Finn Madsen  
Grethe Jensen



Lisann Hansen



Bjarne Hemmingsen

## REVISIONSPÅTEGNING

### Til andelshaverne i A/B Hyrdevangen

Vi har revideret årsrapporten for A/B Hyrdevangen for regnskabsåret 1. juli 2005 - 30. juni 2006, siderne 1-19, der aflægges efter årsregnskabsloven. Revisionen har ikke omfattet den supplerende beretning samt budgettallene i resultatopgørelsen.

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for årsrapporten. Vort ansvar er på grundlag af vor revision at udtrykke en konklusion om årsrapporten.

#### **Den udførte revision**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsrapporten anførte beløb og oplysninger. Revisionen omfatter endvidere stillingtagen til den af bestyrelsen og administrator anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som bestyrelsen og administrator har udøvet, samt vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er vor opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt grundlag for vor konklusion.

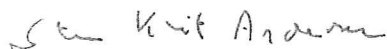
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2006 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2005 - 30. juni 2006 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 9. oktober 2006

B D O S c a n R e v i s i o n  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Steen Klit Andersen  
Statsautoriseret revisor

## EJENDOMSOPLYSNINGER

### Ejendom

Antal lejligheder.....	280	
Heraf:		
Andelslejligheder.....	211	218
Udlejede lejligheder.....	65	
Erhvervslejligheder.....	4	
Antal etager.....	4-8	
Antal opgange.....	19	
Samlet boligareal i m2.....	21.003	

### Arealfordeling

Grundareal i m2.....	15.638
Boligareal i m2.....	21.003
- heraf erhvervsareal m2.....	449

## UDVIKLING I HOVEDTAL

	2005/06	2004/05	2003/04	2002/03
<b>Udviklingen i boligafgift og andelskrone</b>				
Boligafgift (2002/03 = index 100).....	106	106	106	100
Antal resterende lejelejligheder.....	65	73	77	84
Andelskrone.....	33,20	15,70	12,73	15,24
Vedtaget på generalforsamlingen.....		14,00	12,00	12,00

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Hyrdevangen 46-54 og Utterslevvej 11-17, 2400 København NV.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af salg af udlejede lejligheder, som i alt har bidraget med en nettoindtægt på tkr. 1.703. Derudover har foreningen i året omlagt sine lån, og udgiften hertil har udgjort tkr. 7.068, hvilket er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Årets resultat anses på baggrund af ovenstående for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning optaget realkredit lån på kr. 18.500.000 til udskiftning af faldstammer, vandrør, toiletter samt nedrivning og genopførelse af erhvervsbygningen Utterslevvej 11. Herudover er ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Hyrdevangen for 2005/06 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### **Boligafgift 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.

### **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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagene forbedringer.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse. Der afskrives ikke på ejendommen.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	<b>Brugstid</b>
Vaskemaskiner.....	10 år
Driftsmidler.....	5 år
EDB-anlæg.....	3 år

Aktiver med en kostpris på under 11 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## 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.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 28%.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til lånets restgæld.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Andelskroneopgørelse**

Beregnen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter § 14.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	Regnskab 2005/06 kr.	Regnskab 2004/05 tkr.	Budget 2005/06 tkr.
Andelsboligafgift.....		8.045.107	7.758	7.822
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....		2.911.294	3.214	3.152
Lejeindtægt, erhverv.....		248.561	280	259
Lejeindtægt, garager og kælderrum.....		156.865	158	150
Andre indtægter.....	1	106.253	165	100
Vaskeriindtægter.....		235.754	245	240
<b>Indtægter i alt.....</b>		<b>11.703.834</b>	<b>11.820</b>	<b>11.723</b>
Prioritetsgæld.....	10	-4.056.602	-4.065	-3.156
Ejendomsskat m.v.....	2	-2.234.365	-2.083	-2.140
Forsikringer.....		-329.162	-332	-335
Elektricitet.....		-342.402	-323	-325
Renholdelse/gårdmandsløn.....	3	-1.058.873	-985	-1.015
Reparationer og vedligeholdelse.....	4	-1.591.710	-924	-1.500
Hensat til asfaltarbejder.....		0	-1.500	0
Administrationsomkostninger.....	5	-697.310	-603	-620
Afskrivning, vaskerier og driftsmidler.....	6	-301.990	-302	-302
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-182.096	-196	-195
<b>Udgifter i alt.....</b>		<b>10.794.510</b>	<b>11.313</b>	<b>9.588</b>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....</b>		<b>909.324</b>	<b>507</b>	<b>2.135</b>
Finansielle indtægter.....		25.121	42	0
Finansielle udgifter.....	7	-40.271	-137	-100
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>894.174</b>	<b>412</b>	<b>2.035</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Ekstraordinære poster.....	8	-5.464.325	655	-6.700
Vedligeholdelsesandel, byggesag.....		0	-88	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-4.570.151</b>	<b>979</b>	<b>-4.665</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Afdrag på prioritetsgæld.....		1.553.961	721	1.718
Overført til overført resultat.....		-6.124.112	258	-6.383
<b>I ALT.....</b>		<b>-4.570.151</b>	<b>979</b>	<b>-4.665</b>

**BALANCE 30. JUNI**

AKTIVER	Note	2006 kr.	2005 tkr.
Ejendommen matr. nr. 631 Utterslev (Ejendomsvej pr. 1. oktober 2005, kr. 131.000.000).....		41.797.361	41.797
Altaner/haveprojekt.....		61.906.573	61.907
Driftsmidler.....	6	570.635	873
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>		<b>104.274.569</b>	<b>104.577</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>104.274.569</b>	<b>104.577</b>
Mellemregning administrator.....		0	21
Diverse tilgodehavender.....		4.583	0
Forsikringsager.....		91.779	179
Periodeafgrænsningsposter.....		86.768	55
Varmeregnskab 2004/05.....		0	3
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>183.130</b>	<b>258</b>
Indestående i Forstædernes Bank.....		3.418.694	31
Kassebeholdning.....		2.766	7
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>3.421.460</b>	<b>38</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.604.590</b>	<b>296</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>107.879.159</b>	<b>104.873</b>

**BALANCE 30. JUNI**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2006</b> kr.	<b>2005</b> tkr.
Andelskapital.....	9	3.139.000	3.011
Overført resultat.....	9	-13.672.441	-9.102
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>16</b>	<b>-10.533.441</b>	<b>-6.091</b>
Saldo pr. 1. juli 2005.....		5.397.905	5.398
Henlagt til fremtidig modernisering.....		0	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.397.905</b>	<b>5.398</b>
Prioritetsgæld.....	10	109.574.038	98.849
Indvendig vedligeholdelse.....	11	1.081.220	1.159
Forudbetalt leje og deposita.....		1.417.433	1.291
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>112.072.691</b>	<b>101.299</b>
Skyldige omkostninger.....	13	240.399	272
Hensat til asfaltarbejder.....	12	0	1.500
Forudbetalt boligafgift og leje.....		92.035	86
Mellemregning administrator.....		471	0
Forstædernes Bank (maks. kr. 5.000.000).....		0	1.940
Varmeregnskab 2006/07.....		609.099	469
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>942.004</b>	<b>4.267</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>113.014.695</b>	<b>105.566</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>107.879.159</b>	<b>104.873</b>
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>14</b>		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>15</b>		

## NOTER

	2005/06 kr.	2004/05 tkr.	Note
<b>Andre indtægter</b>			<b>1</b>
Lejeindtægt, antennepladser.....	80.405	78	
Salg af parkeringskort.....	19.783	11	
Venteliste.....	2.200	9	
Rykkergebyrer.....	2.865	5	
Salg af persienner og altankasser m.v.....	1.000	62	
	<b>106.253</b>	<b>165</b>	
<b>Ejendomsskat m.v.</b>			<b>2</b>
Ejendomsskat.....	978.037	936	
Renovation incl. affalds- og forbrændingsafgifter.....	470.385	480	
Vandafgift.....	785.943	667	
	<b>2.234.365</b>	<b>2.083</b>	
<b>Renholdelse/gårdmandsløn</b>			<b>3</b>
Vicevært, sociale udgifter, lønsumsafg. og pension.....	728.753	680	
Rengøring, hovedrengøring og vinduespolering.....	293.756	278	
Containerleje.....	29.447	13	
Personaleudgifter, arbejdstøj m.v.....	5.561	0	
Diverse rengøringsartikler.....	1.356	14	
	<b>1.058.873</b>	<b>985</b>	

## NOTER

	2005/06 kr.	2004/05 tkr.	Note
<b>Reparationer og vedligeholdelse</b>			<b>4</b>
Blikkenslager.....	177.658	48	
Tømrer og snedker.....	261.959	86	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	64.184	0	
Murer.....	13.986	5	
Elektriker.....	105.592	105	
Porttelefoner.....	56.500	20	
Maler.....	3.925	9	
Gartner.....	114.050	115	
Småanskaffelser.....	17.681	25	
Glarmester.....	30.120	10	
Kloak.....	22.198	14	
Låseservice.....	62.882	8	
Elevatorservice.....	139.671	103	
Centralvarmeanlæg/VVS.....	84.060	87	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	68.108	32	
Vaskeriudgifter.....	190.758	188	
Fællesarealer.....	214.410	55	
Diverse.....	647	14	
Restsaldo for henlæggelse til asfaltarbejder.....	-36.679	0	
	<b>1.591.710</b>	<b>924</b>	
 <b>Administrationsomkostninger</b>			 <b>5</b>
Revisionshonorar, BDO ScanRevision A/S.....	40.000	39	
Ekstraordinært honorar, BDO ScanRevision A/S.....	14.000	3	
Administrationshonorar, By & Bolig Administration.....	326.600	327	
Ekstraordinært administrationshonorar, By & Bolig.....	23.400	3	
Honorar, varmeregnskab.....	83.966	74	
Kontorudgifter m.v.....	25.454	6	
Telefonudgifter og alarm, elevator/kontor.....	29.305	34	
Generalforsamling, bestyrelsesmøder og andre møder.....	19.128	4	
Fester m.v.....	16.541	0	
Transport.....	1.966	1	
Abonnement, Falck.....	0	10	
PBS og Dataløn.....	20.279	20	
Serviceaftale P-ordning.....	0	3	
Telefongodtgørelser m.v., bestyrelse.....	10.000	2	
Porto og gebyrer.....	8.921	13	
Advokat.....	41.250	25	
Arkitekt.....	0	3	
Valuarvurdering.....	36.500	36	
	<b>697.310</b>	<b>603</b>	

## NOTER

	2005/06 kr.	2004/05 tkr.	Note
<b>Driftsmidler</b>			<b>6</b>
<b>Vaskemaskiner</b>			
Vaskemaskiner.....	683.451	911	
Årets afskrivning.....	-227.816	-228	
	<b>455.635</b>	<b>683</b>	
<b>Traktor</b>			
Traktor.....	172.500	230	
Årets afskrivning.....	-57.500	-57	
	<b>115.000</b>	<b>173</b>	
<b>EDB</b>			
EDB.....	16.674	33	
Årets afskrivning.....	-16.674	-16	
	<b>0</b>	<b>17</b>	
<b>Driftsmidler i alt.....</b>	<b>570.635</b>	<b>873</b>	
<b>Finansielle udgifter</b>			<b>7</b>
Renteudgifter bank.....	37.067	137	
Kreditorrenter.....	3.204	0	
	<b>40.271</b>	<b>137</b>	
<b>Ekstraordinære poster</b>			<b>8</b>
Tillægbeløb ved salg af andele.....	1.570.200	702	
Indvendig vedligeholdelse.....	179.450	82	
Forbedringer, solgte lejligheder.....	48.480	25	
Vuderinger, solgte lejligheder.....	-14.588	-5	
Mangler, solgte lejligheder.....	-80.788	-35	
Lejetab, tomgangsleje og varme m.v.....	-9.063	-29	
Indgået vedr. slitage, Post Danmark.....	0	113	
Tabført forsikringsager fra tidligere år.....	-89.831	0	
Låneomlægningsomkostninger, kurstab, provision m.v.....	-7.068.185	-198	
	<b>-5.464.325</b>	<b>655</b>	

## NOTER

### Egenkapital

Note

9

	Andelskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2005.....	3.010.800	-9.102.290	-6.091.490
Forslag til årets resultatdisponering.....		-6.124.112	-6.124.112
Tilgang andelskapital .....	128.200		128.200
Afdrag på prioritetsgæld.....		1.553.961	1.553.961
<b>Egenkapital 30. juni 2006.....</b>	<b>3.139.000</b>	<b>-13.672.441</b>	<b>-10.533.441</b>

### Prioritetsgæld

10

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld Ultimo	Kursværdi Ultimo
BRF 5%.....	30.231.000	26.967.313	0	256.598	Indfriet	
BRF 5%.....	7.300.000	6.511.905	0	61.962	Indfriet	
BRF 5%.....	32.750.000	31.415.353	0	292.672	Indfriet	
BRF 5%.....	35.200.000	33.954.784	0	309.006	Indfriet	
BRF 4%.....	106.128.000	0	1.520.884	3.910.190	104.607.116	96.412.766
BRF 4%.....	5.000.000	0	33.077	96.266	4.966.923	4.701.583
Offentligt rentetilskud				-870.092		
		<b>98.849.355</b>	<b>1.553.961</b>	<b>4.056.602</b>	<b>109.574.039</b>	<b>101.114.349</b>

### Indvendig vedligeholdelse

11

	2006 kr.	2005 tkr.
Saldo 1. juli.....	1.159.121	1.165
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	182.096	197
	<b>1.341.217</b>	<b>1.362</b>
Anvendt.....	-179.450	-120
Indtægtsført ved salg af lejligheder.....	-80.547	-83
<b>Indvendig vedligeholdelse i alt.....</b>	<b>1.081.220</b>	<b>1.159</b>

## NOTER

	2006 kr.	2005 tkr.	Note
<b>Hensat til asfaltarbejder</b>			<b>12</b>
Saldo pr. 1. juli .....	1.500.000	0	
Henlagt i året.....	0	1.500	
Anvendt i året.....	-1.463.321	0	
Overført til reparation og vedligeholdelse.....	-36.679	0	
	<b>0</b>	<b>1.500</b>	
<b>Skyldige omkostninger</b>			<b>13</b>
BDO ScanRevision A/S.....	40.000	39	
Elektrolux.....	17.366	0	
Jape Teknik.....	1.532	58	
Bolind.....	26.955	0	
Københavns Energi.....	0	26	
A-skat, AM-bidrag og ATP.....	18.811	18	
Feriepengeforpligtelse.....	91.493	85	
Skydige pensionsbidrag.....	2.792	3	
Øvrige kreditorer.....	23.200	43	
Handelsværdivurdering, Ejval.....	18.250	0	
	<b>240.399</b>	<b>272</b>	

## Eventualposter mv. 14

### Eventualforpligtelser

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 skatten heraf kan således udgøre et væsentligt beløb, som ikke fremgår af årsregnskabet balance eller er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 15

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 3.700.000 til sikkerhed for gæld til Forstædernes Bank.

Foreningen har afgivet den lovpligtige garanti, ved flere andelshaveres køb af andelsbolig, i henhold til lov om andelsboligforeninger.

**NOTER**
**Note**
**Egenkapital ('andelenes værdi')**
**16**

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -10.533.441

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

1. Anskaffelsesprisen (bogført værdi).....	103.703.934
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	225.000.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	131.000.000

Ejendommen blev den 31. august 2006 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet, anpartsselskabet EJVAL v/Gunnar Brandt til en kontant handelspris på kr. 225.000.000.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter **handelsværdien som udlejningsejendom** kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 30. juni 2006.....		-10.533.441
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	225.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>103.703.934</u>	121.296.066
Kursværdi prioritetsgæld.....	101.114.349	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>109.574.038</u>	8.459.689
Reserve for faldstammeudskiftning m.v.....	-12.000.000	
Reserve for kursudvikling m.v.....	<u>-3.635.314</u>	<u>-15.635.314</u>
Foreningens formue pr. 30. juni 2006.....		<b>103.587.000</b>

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

$$\frac{103.587.000 \times \text{andelsindskud}}{3.139.000}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 33,00

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidig vedligeholdelsesarbejder, kursudviklingen på prioritetsgælden samt den foretagne opskrivning på ejendommen m.v., at andelskronen sættes til 33,00.

**NOTER****Note****Egenkapital ('andelenes værdi')****16**

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 skatten heraf kan således udgøre et væsentligt beløb, som ikke fremgår af årsregnskabets balance eller er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

**SUPPLERENDE BERETNING**
**DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JULI - 30. JUNI**

	<b>Budget 2006/07 kr.</b>	<b>Regnskab 2005/06 kr.</b>
Andelsboligafgift (incl. 2,75% stigning 1. november 2006).	8.324.000	8.045.107
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	2.774.000	2.911.294
Lejeindtægt, erhverv.....	140.000	248.561
Lejeindtægt, garager og kælderrum og andre indtægter.....	265.000	263.118
Vaskeriindtægter.....	235.000	235.754
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>11.738.000</b>	<b>11.703.834</b>
Prioritetsrenter.....	-5.101.000	-4.056.602
Ejendomsskat.....	-1.027.000	-978.037
Renovation incl. affalds- og forbrændingsafgifter.....	-470.000	-470.385
Vandafgift.....	-795.000	-785.943
Vicevært, sociale udgifter, lønsumsafg. og pension.....	-735.000	-728.753
Rengøring, hovedrengøring og vinduespolering.....	-302.000	-293.756
Øvrig renholdelse.....	-38.000	-36.364
Forsikringer.....	-340.000	-329.162
Elektricitet.....	-350.000	-342.402
Reparationer og vedligeholdelse.....	-1.200.000	-1.591.710
Revisionshonorar, BDO ScanRevision A/S.....	-41.000	-40.000
Administrationshonorar, By & Bolig Administration.....	-330.000	-326.600
Honorar, varmeregnskab.....	-86.000	-83.966
Kontorartikler, tryksager, telefon og porto.....	-75.000	-73.680
Generalforsamlinger og bestyrelsesmøder.....	-40.000	-37.635
PBS og Dataløn.....	-21.000	-20.279
Øvrige administrationsomkostninger.....	-70.000	-115.150
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-177.000	-182.096
Afskrivninger.....	-285.000	-301.990
Finansielle udgifter, netto.....	425.000	-15.150
Ekstraordinærer poster.....	0	-5.464.325
<b>Udgifter i alt.....</b>	<b>11.058.000</b>	<b>16.273.985</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>680.000</b>	<b>-4.570.151</b>
Afdrag på prioritetsgæld.....	-2.199.000	-1.553.961
<b>Nettoresultat.....</b>	<b>-1.519.000</b>	<b>-6.124.112</b>
Afskrivninger.....	285.000	
<b>Likvid beholdning, primo.....</b>	<b>2.662.586</b>	
<b>Likvid beholdning, ultimo.....</b>	<b>1.428.586</b>	