



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 HYRDEVANGEN**

**ÅRSRAPPORT**

**2010/11**

**15. REGNSKABSÅR**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger .....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors påtegning.....	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 Lisann Hansen Carsten Riis Tonny Rusbjerg Tina Christensen
<b>Administrator</b>	By & Bolig Administration A/S Nørrebrogade 34, 1. 2200 København N Telefon 35 35 75 03 Birgit Kornum
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Gert Larsen
<b>Pengeinstitutter</b>	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V  Arbejdernes Landsbank Mimersgade 49 2200 København N

**LEDELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2010/11 for A/B Hyrdevangen.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2010 - 30. juni 2011.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 4. oktober 2011

Administrator:



\_\_\_\_\_  
Birgit Kornum  
By & Bolig Administration A/S

Bestyrelse:



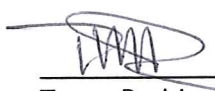
\_\_\_\_\_  
Michael Laursen  
Formand



\_\_\_\_\_  
Lisann Hansen



\_\_\_\_\_  
Carsten Riis



\_\_\_\_\_  
Tonny Rusbjerg



\_\_\_\_\_  
Tina Christensen



\_\_\_\_\_  
Jonna Frederiksen

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING**

Til andelshaverne i A/B Hyrdevangen

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Hyrdevangen for regnskabsåret 1. juli 2010 - 30. juni 2011 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, samt ledelsesberetningen. Årsregnskabet og ledelsesberetningen udarbejdes efter årsregnskabsloven. Revisionen har ikke omfattet den supplerende beretning og budgettallene i resultatopgørelsen.

**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.

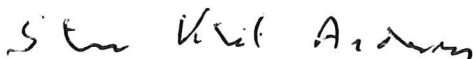
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling 30. juni 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2010 - 30. juni 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 4. oktober 2011

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Steen Klit Andersen  
Statsautoriseret revisor

## EJENDOMSOPLYSNINGER

### Ejendom

Antal lejligheder.....	278
Heraf:	
Andelslejligheder 17.514 m <sup>2</sup> .....	232
Udlejede lejligheder 3.260 m <sup>2</sup> .....	44
Erhvervslejemål 449 m <sup>2</sup> .....	2
Antal etager.....	8
Antal opgange.....	19
Samlet etageareal i m <sup>2</sup> .....	21.873

### Arealfordeling

Grundareal i m <sup>2</sup> .....	15.638
Boligareal i m <sup>2</sup> .....	20.714
Erhvervsareal i m <sup>2</sup> .....	449
Fælleslokaler i m <sup>2</sup> .....	260

## UDVIKLING I HOVEDTAL

	2010/11	2009/10	2008/09	2007/08	2006/07
<b>Udviklingen i boligafgift og andelskrone</b>					
Boligafgift (2006/07 = index 100).....	105	103	100	100	100
Antal resterende lejelejligheder.....	44	47	49	54	65
Andelskrone.....	35,63	34,70	38,18	42,75	42,75
Vedtaget på generalforsamlingen.....		34,70	37,00	40,00	40,00
Vedtaget på ekstraordinær generalforsamling.....				39,00	

## LEDELSEBERETNING

### Hovedaktivitet

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. 1.267. Derudover har foreningen omlagt sine lån, og udgiften hertil har udgjort tkr. 1.865.

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 Hyrdevangen for 2010/11 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.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, som ikke vedrører foreningens almindelige prioritetsgæld. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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

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.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Vaskemaskiner.....	10 år	0
Driftsmateriel.....	5 år	0

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Grundejernes investeringsfond

Indestående i Grundejernes Investeringsfond måles til pariværdi.

## 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 underskud, 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 25%.

### 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 nominel værdi.

### Andelskroneopgørelse

Beregningen 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 2010/11 kr.	Regnskab 2009/10 tkr.	Budget (ej revideret) 2010/11 tkr.
Andelsboligafgift.....		10.118.126	9.744	10.120
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....		1.977.409	2.080	1.945
Lejeindtægt, erhverv.....		745.150	685	690
Lejeindtægt, garager, kælderrum og antenneplads.....		273.835	265	264
Vaskeriindtægter.....		210.497	218	200
Andre indtægter.....	1	36.770	70	20
<b>INDTÆGTER I ALT.....</b>		<b>13.361.787</b>	<b>13.062</b>	<b>13.239</b>
Prioritetsrenter.....	9	-4.014.481	-4.776	-3.633
Ejendomsskat m.v.....	2	-2.575.045	-2.445	-2.681
Forsikringer.....		-319.886	-311	-320
Elektricitet.....		-430.767	-436	-440
Renholdelse/gårdmandsløn.....	3	-1.322.347	-1.283	-1.430
Reparationer og vedligeholdelse.....	4	-1.622.924	-1.596	-1.500
Foreningsomkostninger.....	5	-719.882	-685	-710
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	10	-122.265	-125	-127
Afskrivninger.....	6	-21.000	-21	-21
<b>UDGIFTER I ALT.....</b>		<b>11.148.597</b>	<b>11.678</b>	<b>10.862</b>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....</b>		<b>2.213.190</b>	<b>1.384</b>	<b>2.377</b>
Finansielle indtægter.....		21.596	51	25
Finansielle udgifter.....		-135.515	-32	0
<b>RESULTAT FØR SKAT OG EKSTRAORDINÆRE POSTER.....</b>		<b>2.099.271</b>	<b>1.403</b>	<b>2.402</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Ekstraordinære poster.....	7	1.182.523	1.205	450
Maling og renovering trappeopgange.....		-904.860	0	0
Låneomlægning, tinglysning og provision.....		-1.780.010	-232	0
Postkasser.....		0	-538	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>596.924</b>	<b>1.838</b>	<b>2.852</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Afdrag på prioritetsgæld.....		1.744.169	2.700	1.752
Henlæggelse til vinduer.....		600.000	0	1.100
Overført resultat.....		-1.747.245	-862	0
<b>I ALT.....</b>		<b>596.924</b>	<b>1.838</b>	<b>2.852</b>

## BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2011 kr.	2010 tkr.
Grunde og bygninger (Ejendomsværdi pr. 1/10 2010, kr. 228.000.000).....		41.797.361	41.797
Altaner/haveprojekt (2003).....		61.960.673	61.961
Bredbånd, ComX (2007).....		2.346.659	2.347
Faldstammeprojekt (2007).....		2.699.740	2.700
Erhvervsbygning (2008/09).....		16.091.133	15.965
El-kapacitet (2007).....		213.959	214
Vandrør (2008).....		613.934	614
Dørpartier (2008/09).....		450.611	451
Vandrør (2009/10).....		5.954.291	5.874
Varmeanlæg.....		178.214	0
Traktor (2011).....		425.338	0
Vaskemaskiner, styringssystemer.....	6	151.609	173
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>		<b>132.883.522</b>	<b>132.096</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>132.883.522</b>	<b>132.096</b>
Diverse tilgodehavender.....		0	9
Tilgodehavende boligafgift/leje.....		16.409	39
Mellemregning, andelshavere.....		2.916	3
Mellemregning, administrator.....		31.059	0
Forsikringssager.....		14.207	54
Periodeafgrænsningsposter.....		20.958	2
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>85.549</b>	<b>107</b>
Indestående i Nykredit Bank.....		1.051.985	505
Indestående i Arbejdernes Landsbank.....		2.344.170	80
Kassebeholdning.....		8.657	7
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>3.404.812</b>	<b>592</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.490.361</b>	<b>699</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>136.373.883</b>	<b>132.795</b>

## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2011 kr.	2010 tkr.
Andelskapital.....		3.502.800	3.455
Overført resultat.....		-5.233.595	-5.666
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>8</b>	<b>-1.730.795</b>	<b>-2.211</b>
Henlæggelse til vinduer.....		600.000	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>600.000</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld.....	9	132.895.503	130.399
Indvendig vedligeholdelse.....	10	825.155	818
Formodtaget leje og deposita.....		1.909.562	1.853
Langfristede gældsforpligtelser.....		<b>135.630.220</b>	<b>133.070</b>
Skyldige omkostninger.....	11	1.186.704	1.515
Forudmodtaget boligafgift og leje.....		0	36
Varmeregnskab.....		621.329	385
Antenneregnskab.....		66.425	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		<b>1.874.458</b>	<b>1.936</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>137.504.678</b>	<b>135.006</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>136.373.883</b>	<b>132.795</b>
Eventualposter mv.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		
Andelskroneberegning	14		

## NOTER

	2010/11 kr.	2009/10 tkr.	Note
<b>Andre indtægter</b>			<b>1</b>
Leje festlokale/salg af parkeringskort.....	26.070	48	
Rykkergebyrer .....	0	2	
Salg af persienner og altankasser m.v.....	10.700	20	
	<b>36.770</b>	<b>70</b>	
<b>Ejendomsskat m.v.</b>			<b>2</b>
Ejendomsskat.....	1.278.851	1.195	
Renovation incl. affalds- og forbrændingsafgifter .....	424.600	346	
Vandafgift.....	871.594	904	
	<b>2.575.045</b>	<b>2.445</b>	
<b>Renholdelse/gårdmansløn</b>			<b>3</b>
Rengøring, hovedrengøring og vinduespolering.....	321.763	333	
Diverse rengøringsartikler.....	665	1	
Vicevært, sociale udgifter, lønsumsafg. og pension.....	889.751	895	
Containerliftleje.....	100.494	51	
Personaleudgifter, arbejdstøj m.v.....	9.674	3	
	<b>1.322.347</b>	<b>1.283</b>	
<b>Reparationer og vedligeholdelse</b>			<b>4</b>
Blikkenslager.....	6.971	58	
Tømrer og snedker.....	192.247	124	
Elektriker.....	436.060	142	
Maler.....	7.071	4	
Centralvarmeanlæg/ventilation/VVS.....	30.863	159	
Låseservice.....	97.221	56	
Vaskeriudgifter.....	103.359	132	
Murer.....	22.445	86	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	88.991	46	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber .....	120.438	107	
Gartner.....	45.531	278	
Glarmester.....	87.135	6	
Kloak.....	53.486	25	
Porttelefoner.....	21.443	48	
Småanskaffelser.....	55.161	21	
Elevatorservice.....	135.205	222	
Fællesarealer.....	94.353	60	
Antenne.....	995	2	
Hærværk og graffiti.....	17.875	9	
Skadedyr.....	5.027	2	
Altaner.....	0	2	
Selskabslokaler.....	1.047	7	
	<b>1.622.924</b>	<b>1.596</b>	

## NOTER

	2010/11 kr.	2009/10 tkr.	Note
<b>Foreningsomkostninger</b>			<b>5</b>
Administrationshonorar, By & Bolig Administration incl. moms..	390.006	357	
Ekstraordinært administrationshonorar, By & Bolig.....	7.125	15	
Revisionshonorar, BDO.....	45.250	44	
Honorar for deltagelse i generalforsamling.....	6.875	0	
Honorar for opstilling af regnskab.....	3.750	4	
Piaster Revision vedrørende lønsumsafgift.....	3.125	15	
Revisionshonorar vedrørende tidligere år BDO.....	3.750	0	
Valuarvurdering.....	18.250	0	
Honorar, varmeregnskab.....	95.772	101	
Kontorudgifter m.v.....	3.077	13	
Telefonudgifter og alarm, elevator/kontor.....	38.834	39	
Generalforsamling, bestyrelsesmøder og andre møder.....	19.768	14	
Transport.....	1.855	2	
PBS og Dataløn.....	22.855	24	
Telefongodtgørelser m.v., bestyrelse.....	19.200	22	
Porto og gebyrer.....	23.210	12	
Advokat.....	16.250	23	
Fester m.v.....	930	0	
	<b>719.882</b>	<b>685</b>	
<b>Vaskemaskiner, styringssystemer</b>			<b>6</b>
Vaskemaskiner primo.....	172.609	194	
Årets afskrivning.....	-21.000	-21	
	<b>151.609</b>	<b>173</b>	
<b>Ekstraordinære poster</b>			<b>7</b>
Tillægsbeløb ved salg af lejligheder.....	1.610.860	1.760	
Indvendig vedligeholdelse.....	48.848	75	
Forbedringer, solgte lejligheder.....	7.607	8	
Vurderinger, solgte lejligheder.....	-4.563	-2	
Mangler, solgte lejligheder.....	-120.600	-56	
Diverse, solgte lejligheder.....	0	-71	
Mægler ifm. salg.....	-70.765	-50	
Prisnedslag givet ifm. salg.....	-169.087	-111	
Løsøre, solgte lejligheder.....	3.100	0	
Fællesomkostninger, varme egne andele.....	-38.209	0	
Istandsættelse, genudlejning.....	0	9	
Vurdering af øvrige boliger.....	0	-26	
Tab på debitorer, realiseret.....	-6.296	-97	
Tomgangsleje.....	-78.372	-156	
Pensionsbidrag vicevært, tidligere år.....	0	-78	
	<b>1.182.523</b>	<b>1.205</b>	

## NOTER

### Egenkapital

Note

8

	Andelskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2010 .....	3.455.000	-5.665.683	-2.210.683
Forslag til årets resultatdisponering .....		-1.747.245	-1.747.245
Tilgang andelskapital .....	47.800		47.800
Afdrag på prioritetsgæld .....		1.744.169	1.744.169
Regulering renteaftale .....		435.164	435.164
<b>Egenkapital 30. juni 2011 .....</b>	<b>3.502.800</b>	<b>-5.233.595</b>	<b>-1.730.795</b>

### Prioritetsgæld

9

	Hovedstol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
BRF 4% .....	106.128.000	96.545.615	549.301	1.131.721	0	0
BRF 5% .....	18.500.000	17.400.316	79.349	251.121	0	0
BRF 4% .....	5.000.000	4.609.736	24.480	57.284	0	0
BRF 5% .....	12.000.000	11.843.744	43.822	172.719	0	0
Nykredit var. ..	60.000.000	0	0	785.751	60.000.000	59.868.000
Nykredit kontant .....	84.425.000	0	1.047.217	3.046.399	83.377.783	80.682.121
Præmie for renteloft .....	0	0	0	257.618	-10.047.116	-10.047.116
Ultimoregulering, renteaftale .....	0	0	0	0	-435.164	-435.164
Offentligt tilskud .....				-1.688.132		
		<b>130.399.411</b>	<b>1.744.169</b>	<b>4.014.481</b>	<b>132.895.503</b>	<b>130.067.841</b>

Alle lån hos BRF Kredit er indfriet i året.

Kontantlånet fra Nykredit på opr. 84.425 tkr. har en restløbetid på 29,25 år med en rente på 4,36 %.

Obligationslånet fra Nykredit på 60.000 tkr. er et stående lån med en restløbetid på 29,25 år med en variabel, aktuel rente på 1,39 %.

Foreningen har indgået en renteloftsaftale på prioritetslånet med hovedstol på 60.000 tkr. Renteloftet er fastsat til 4,50 %. Aftalen har udløb 30. september 2040.

## NOTER

	2011 kr.	2010 tkr.	
<b>Indvendig vedligeholdelse</b>			<b>10</b>
Saldo 1. juli.....	818.961	869	
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	122.265	125	
	<b>941.226</b>	<b>994</b>	
Anvendt.....	-67.223	-101	
Indtægtsført ved salg af lejlighed.....	-48.848	-75	
	<b>-116.071</b>	<b>-176</b>	
<b>Indvendig vedligeholdelse i alt.....</b>	<b>825.155</b>	<b>818</b>	
<b>Skyldige omkostninger</b>			<b>11</b>
REBO.....	0	1.092	
BDO A/S.....	49.000	59	
By & bolig Administration A/S.....	3.437	30	
Løvedahl.....	6.125	63	
Combi, rengøring.....	20.594	48	
Carl Ras.....	309	2	
Peterteknik.....	1.500	4	
JPE Låseteknik.....	0	7	
Flemming Carlsen.....	23.349	10	
Mægler.....	25.050	0	
Gartneren i byen.....	0	25	
Bravida.....	0	2	
Electrolux.....	0	19	
Jimmi Lillie.....	0	3	
Anchers Gulvservice.....	0	11	
ISTA.....	0	1	
Bolind.....	28.052	0	
A-skat, AM-bidrag og ATP.....	27.439	19	
Feriepengeforpligtelse.....	111.178	86	
Skydige pensionsbidrag.....	0	4	
Dansk Elektrolyse A/S.....	0	2	
Armatec.....	0	6	
Dan Sundmad.....	0	1	
Malermester Henning Jørgensen.....	0	9	
Advokat Henrik Ravnild.....	0	10	
Bedst - VVS.....	685	0	
Pestcon ApS.....	1.378	0	
Peter Maler A/S.....	233.750	0	
Martin Nilsson - Murermester.....	8.629	0	
Minol.....	178.214	0	
Helsing Maskinforretning.....	426.902	0	
Døgnvagt Glarmester.....	2.316	0	
CaDo.....	26.987	0	
Elecom ApS.....	9.075	0	
Øvrige kreditorer.....	2.735	2	
	<b>1.186.704</b>	<b>1.515</b>	

**NOTER****Eventualposter mv.**

Note

12

**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 årsregnskabet balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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

13

**NOTER**
**Note**
**Egenkapital ('andelenes værdi')**
**14**

I henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -1.730.795

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

1. Anskaffelsesprisen (bogført værdi).....	132.306.575
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	256.000.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	228.000.000

Ejendommen blev d. 16. september 2011 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Ejval til en kontant handelspris på kr. 256.000.000, pr. 30. juni 2011.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens 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.

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

	2011 kr.	2010 tkr.
Bogført egenkapital 30. juni 2011.....	-1.730.795	-2.211
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	256.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>132.306.575</u>	123.078
Kursværdi prioritetsgæld.....	130.067.841	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>132.895.503</u>	-989
Foreningens formue 30. juni 2011.....	<b>124.790.292</b>	<b>119.878</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:

$$\frac{124.790.292 \times \text{andelsindskud}}{3.502.800}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 35,63. Andelsindskuddet udgør kr. 200 pr. m<sup>2</sup>.

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 34,70.

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

14

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 skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance.

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

	Budget (ej revideret) 2011/12 kr.	Regnskab 2010/11 kr.
Andelsboligafgift, stigning på 2% den 1/10-11.....	10.517.000	10.118.126
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	1.899.000	1.977.409
Lejeindtægt, garager, kælderrum og antenneplads.....	280.000	273.835
Lejeindtægt, erhverv.....	545.000	745.150
Andre indtægter.....	50.000	36.770
Vaskeriindtægter.....	225.000	210.497
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>13.516.000</b>	<b>13.361.787</b>
Prioritetsrenter, incl. præmie renteloft.....	-3.851.000	-4.014.481
Ejendomsskat m.v.....	-2.704.000	-2.575.045
Rengøring, hovedrengøring og vinduespolering.....	-339.000	-322.428
Vicevært, sociale udgifter, lønsumsafg. og pension.....	-944.000	-899.425
Containerliftleje.....	-105.000	-100.494
Forsikringer.....	-336.000	-319.886
Elektricitet.....	-452.000	-430.767
Reparationer og vedligeholdelse.....	-1.600.000	-1.622.924
Administrationshonorar, By & Bolig Administration.....	-445.000	-390.006
Ekstraordinært administrationshonorar, By & Bolig.....	0	-7.125
Valuarvurdering.....	-10.000	-18.250
Revisionshonorar, BDO inkl. regnskabsopstilling.....	-50.000	-49.000
Ekstraordinært honorar, BDO.....	-7.000	-13.750
Honorar, varmeregnskab.....	-100.000	-95.772
Øvrige administrationsomkostninger.....	-115.000	-107.011
Generalforsamling, bestyrelsesmøder og andre møder.....	-20.000	-19.768
Telefongodtgørelser m.v., bestyrelse.....	-19.000	-19.200
Afskrivninger.....	-21.000	-21.000
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-120.000	-122.265
Finansielle poster.....	20.000	-113.919
Ekstraordinære poster.....	0	1.182.523
Maling og renovering trappeopgange.....	0	-904.860
Låneomlægning, tinglysning og provision.....	0	-1.780.010
<b>Udgifter i alt.....</b>	<b>11.218.000</b>	<b>12.764.863</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>2.298.000</b>	<b>596.924</b>
Afdrag på prioritetsgæld.....	-1.445.000	-1.744.169
Henlæggelse til vinduer.....	-1.000.000	-600.000
<b>Nettoresultat.....</b>	<b>-147.000</b>	<b>-1.747.245</b>
<b>Andre likviditetspåvirkninger</b>		
Afskrivninger.....	21.000	
Henlæggelse til vinduer.....	1.000.000	
Præmie renteloft.....	344.000	
<b>Likvid beholdning, primo.....</b>	<b>1.615.903</b>	
<b>Likvid beholdning, ultimo.....</b>	<b>2.833.903</b>	