



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

ANDELSBOLIGFORENINGEN
HYRDEVANGEN, KØBENHAVN
ÅRSRAPPORT
2004/05
9. REGNSKABSÅR

CVR-NR. 19 97 99 70

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

Foreningsoplysninger

Foreningsoplysninger.....	2
---------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
Revisionspåtegning.....	4

Ledelsesberetning

Ejendomsoplysninger og hovedtal.....	5
Ledelsesberetning.....	6

Årsregnskab 1. juli - 30. juni

Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter.....	13-17
Andelskroneberegning.....	18

Supplerende beretning

Drifts- og likviditetsbudget 1. juli 2005 - 30. juni 2006.....	19
--	----



ANDELSBOLIGFORENINGEN HYRDEVANGEN

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Hyrdevangen Hyrdevangen 46-54 og Utterlevsvej 11-17 2400 København NV
	Ejendom: Matr.nr. 631 Utterslev, København
Bestyrelse	Michael Laursen Formand Hans Jørgen Grum Finn Madsen Lisann Hansen Bjarne Hemmingsen
Administratør	By & Bolig Administration Peter Fabers Gade 4-6 2200 København N Telefon 35 35 75 03 Kontaktperson: Birgit Kornum
Revisor	BDO ScanRevision Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kristineberg 3 2100 København Ø Telefon 39 15 52 00
Bank	Forstædernes Bank A/S Amagerbrogade 38 2300 København S Telefon 32 96 01 88

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2004/05 for A/B Hyrdevangen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningen og foreningens vedtægter.


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 23. august 2005

Administrator

Direktør Birgit Kornum
By & Bolig Administration

Bestyrelse


Michael Laursen



Hans Jørgen Grum



Finn Madsen



Lisann Hansen



Bjarne Hemmingsen

REVISIONSPÅTEGNING**Til andelshaverne i A/B Hyrdevangen**

Vi har revideret årsrapporten for A/B Hyrdevangen for regnskabsåret 1. juli 2004 - 30. juni 2005, siderne 1-18. Revisionen har ikke omfattet den supplerende beretning på side 19, samt budgettallene på side 10.

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for årsrapporten. Vort ansvar er på grundlag af vor revision at afgive 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 en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er vor opfattelse, af 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 den finansielle stilling pr. 30. juni 2005 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2004 - 30. juni 2005 i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik.

København, den 23. august 2005

BDO Scan Revision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Henrik Brünings
Statsautoriseret revisor

EJENDOMSOPLYSNINGER

Ejendom

Antal lejligheder.....	276
Heraf :	
Andelslejligheder.....	203
Udlejede lejligheder.....	73
Erhvervslejligheder.....	4
Antal etager.....	4-8
Antal opgange.....	19

Arealfordeling

Grundareal.....	15.638 m ²
Boligareal.....	21.003 m ²
- heraf erhvervsareal.....	449 m ²

UDVIKLING I HOVEDTAL

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

LEDELSESBERETNING**Hovedaktiviteter**

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i året frasolgt 4 leje-lejligheder. Salget har indbragt netto tkr. 769.

Det blev på generalforsamlingen i efteråret 2004 besluttet at udføre asfaltarbejder på ejendommen. Arbejderne er blevet udført hen over sommeren/efteråret 2005 og der er i årsregnskabet afsat kr. 1,5 mill. til arbejderne.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

På ekstraordinær generalforsamling den 18. august blev det vedtaget at omlægge foreningens real-kreditlån til 4% med en restløbetid på 30 år. Foreningen vil spare ca. kr. 1 mill. i ydelse det første år.

Efter regnskabsårets udløb, er der valgt ny formand og nye bestyrelsesmedlemmer.

Der er herudover efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Hyrdevangen er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og god regnskabsskik.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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.

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 enkel 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 årsrapporten 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**

Ejendommen måles til anskaffelsværdi med tillæg af værdien af foretagne 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.

Driftsmidler m.v. måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Vaskemaskiner.....	10 år	0%
Porttelefon.....	10 år	0%
Driftsmidler.....	5 år	0%
EDB-anlæg.....	3 år	0%

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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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 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.

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%.

Der er ikke afsat udskudt skat på salg af udlejede lejligheder i henhold til det under eventuallforpligtelser anførte, da foreningen ifølge sine vedtægter ikke må afhænde den sidste udlejede lejlighed.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der svarer til lånets restgæld.

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 2004/05 kr.	REGNSKAB 2003/04 tkr.	BUDGET 2004/05 tkr.
INDTÆGTER				
Andelsboligafgift.....		7.757.857	7.187	7.656
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....		3.214.414	3.256	3.318
Lejeindtægt, erhverv.....		279.794	280	280
Lejeindtægt, garager og kælderrum.....		158.052	156	150
Andre indtægter.....	1	165.213	103	170
Vaskeriindtægter.....		244.551	238	240
INDTÆGTER I ALT.....		11.819.881	11.220	11.814
UDGIFTER				
Prioritetsrenter.....	9	4.064.817	2.339	4.252
Ejendomsskat m.m.....	2	2.083.287	2.096	2.100
Forsikringer.....		332.271	219	225
Elektricitet.....		322.759	352	360
Renholdelse, gårdmandsløn.....	3	984.796	866	880
Reparationer og vedligeholdelse.....	4	923.562	2.159	1.112
Hensat til asfaltarbejder.....		1.500.000	0	0
Afskrivning, vaskerier og driftsmidler.....	7	301.988	302	302
Revisor, administration, kontorhold.....	5	603.103	674	725
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	10	196.693	208	200
UDGIFTER I ALT.....		11.313.276	9.215	10.156
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		506.605	2.005	1.658
FINANSIERINGSPOSTER				
Finansielle indtægter.....		41.446	100	0
Finansielle omkostninger.....		-136.612	-5	-40
FINANSIERINGSPOSTER I ALT.....		-95.166	95	-40
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT OG EKSTRAORDINÆRE POSTER.....				
		411.439	2.100	1.618
Ekstraordinærer poster.....	6	655.065	1.298	0
Vedligeholdelsesandel, byggesag.....	14	-87.772	-20.547	0
Selskabsskat		0	1	0
ÅRETS RESULTAT.....		978.732	-17.148	1.618
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført til tabs- og vindingskonto.....		-721.542	-18.001	-302
Afdrag på prioritetsgæld.....	9	1.700.274	853	1.920
I ALT.....		978.732	-17.148	1.618

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2005 kr.	2004 tkr.
Ejendommen matr.nr. 631 Utterslev..... (Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2004, kr. 131.000.000)		41.797.361	41.797
Altaner/haveprojekt.....	14	61.906.573	61.643
Driftsmateriel.....	7	872.625	1.174
Materielle anlægsaktiver.....		104.576.559	104.614
ANLÆGSAKTIVER.....		104.576.559	104.614
Tilgodehavende boligafgift/leje.....		0	26
Diverse tilgodehavender.....		0	2
Mellemregning, administrator.....		20.878	1
Forsikringssager.....		178.907	152
Periodeafgrænsningsposter.....		55.344	25
Indestående Grundejernes Investeringsfond § 18b.....		0	2.334
Varmeregnskab 2004/05.....		2.670	0
Tilgodehavender.....		257.799	2.540
Indestående Forstædernes Bank.....		31.286	30
Kassebeholdning.....		6.973	35
Likvide beholdninger.....		38.259	65
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		296.058	2.605
AKTIVER.....		104.872.617	107.219

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2004/05 kr.	2003/04 tkr.
Andelskapital.....	11	3.010.800	2.947
Tab- og vindingskonto.....	11	-9.102.291	-10.081
EGENKAPITAL.....	15	-6.091.491	-7.134
Saldo pr. 1. juli 2004.....		5.397.905	5.398
Henlagt til fremtidig modernisering.....		0	0
HENLÆGGELSER.....		5.397.905	5.398
Prioritetsgæld.....	9	98.849.355	103.199
Forudbetalt leje og deposita.....		1.291.091	1.165
Indvendig vedligeholdelse.....	10	1.159.121	1.165
Langfristede gældsforpligtelser.....		101.299.567	105.529
Skyldige omkostninger.....	8	272.456	453
Hensat til asfaltarbejder.....		1.500.000	0
Forudbetalt boligafgift og leje.....		85.588	112
Forstædernes Bank (maks. kr. 5.000.000).....		1.939.550	2.546
Varmeregnskab 2005/06.....		469.042	306
Varmeregnskab 2004/05.....		0	9
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.266.636	3.426
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		105.566.203	108.955
PASSIVER.....		104.872.617	107.219
Eventualposter m.v.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

NOTER

	2004/05 kr.	2003/04 tkr.	Note
Andre indtægter			1
Lejeindtægt, antennepladser.....	78.444	89	
Salg af parkeringskort.....	11.550	3	
Venteliste.....	8.600	7	
Rykkergebyrer.....	4.560	4	
Salg af persiener og altankasser m.v.....	62.059	0	
	165.213	103	
Ejendomsskatter, vandafgift m.m.:			2
Ejendomsskatter.....	936.333	883	
Vandafgift.....	667.473	760	
Renovation incl. affalds- og forbrændingsafgifter.....	479.481	453	
	2.083.287	2.096	
Renholdelse/gårdmandsløn			3
Vicevært, sociale udgifter, lønsumsafgift og pension.....	680.119	638	
Rengøring, hovedrengøring og vinduespolering.....	277.781	188	
Containerleje.....	12.835	13	
Div. rengøringsartikler.....	14.061	27	
	984.796	866	
Reparationer og vedligeholdelse			4
Blikkenslager.....	48.274	316	
Tømrer og snedker.....	86.076	390	
Murer.....	5.313	53	
Elektriker.....	105.457	441	
Porttelefoner.....	19.949	15	
Maler.....	8.754	105	
Gartner.....	114.613	0	
Persiener.....	0	86	
Småanskaffelser.....	25.139	0	
Glarmester.....	9.776	0	
Kloak.....	13.735	36	
Låseservice.....	7.789	22	
Elevatorservice.....	103.446	184	
Centralvarmeanlæg/VVS.....	87.015	144	
Gårdanlæg/redskaber/maskiner.....	31.735	260	
Transport.....	667.071	2.052	

NOTER

	2004/05	2003/04	Note
	kr.	tkr.	
Reparationer og vedligeholdelse			4
Transport	667.071	2.052	
Vaskeriudgifter.....	187.547	99	
Fællesarealer.....	55.051	0	
Diverse.....	13.893	8	
	923.562	2.159	
Revisor, administration, kontorhold			5
Revisionshonorar, BDO ScanRevision A/S.....	39.000	38	
Opstilling af årsrapport.....	2.500	3	
Administrationshonorar, By & Bolig Administration.....	326.600	311	
Administrationshonorar, By & Bolig Administration, ekstraordinært...	3.000	0	
Varmeregnskabshonorar, Clorius.....	74.310	70	
Kontorartikler m.v.....	6.015	35	
Telefonudgifter og alarm, elevator/kontor.....	34.013	52	
Generalforsamling, bestyrelsesmøder og andre mødeudgifter.....	4.217	10	
Transport.....	552	3	
Abonnement, Falck.....	9.950	10	
Øvrig rådgivning/PBS/Data Løn.....	19.727	21	
Serviceaftale P-ordning.....	3.000	6	
Telefongodtgørelser m.v., bestyrelse.....	2.000	10	
Porto og gebyrer.....	13.319	7	
Advokat.....	25.400	29	
Arkitekt.....	3.000	0	
Valuarvurdering.....	36.500	0	
Indkøb skilte, inventar m.v.....	0	54	
Julefrokost, banko, udflugter m.v.....	0	15	
	603.103	674	
Ekstraordinærer poster			6
Tillægsbeløb ved salg af andele.....	701.800	1.256	
Indvendig vedligeholdelse.....	82.612	120	
Forbedringer, solgte lejligheder.....	24.849	80	
Vurderinger, solgte lejligheder.....	-5.063	-15	
Mangler, solgte lejligheder.....	-34.770	-63	
Lejetab, tomgangsleje og varme m.v.....	-28.606	-80	
Indgået vedr. slitage, Post Danmark.....	112.500	0	
Kurstab, indfrielse lån, Jyske Bank.....	-198.257	0	
	655.065	1.298	

ANDELSBOLIGFORENINGEN HYRDEVANGEN

NOTER	2005 kr.	2004 tkr.	Note
Driftsmidler			7
Traktor.....	230.000	288	
Årets afskrivning.....	<u>-57.500</u>	<u>-58</u>	
	172.500	230	
Vaskemaskiner.....	911.267	1.139	
Årets afskrivning.....	<u>-227.816</u>	<u>-228</u>	
	683.451	911	
EDB.....	33.346	50	
Årets afskrivning.....	<u>-16.672</u>	<u>-17</u>	
	16.674	33	
	872.625	1.174	
Skyldige omkostninger			8
Orange.....	0	3	
Jape Teknik.....	58.401	0	
Bolig vinduet.....	9.776	0	
Helsing Maskiner.....	3.356	0	
A&B Havemøbler.....	8.585	0	
Lønsumsafgift april kvartal.....	4.115	6	
VVS Kurt Jeppeson.....	0	74	
O. Schachner og R98.....	0	12	
BDO ScanRevision A/S.....	39.000	53	
Københavns Energi, el.....	25.802	55	
Fjernvarme.....	0	116	
A-skat, AM-bidrag og ATP.....	18.029	18	
Feriepengeforpligtigelse.....	85.339	61	
Skyldige pensionsbidrag.....	2.680	4	
Øvrige kreditorer.....	17.374	51	
	272.456	453	

NOTER

Note

Prioritetsgæld

	Hovedstol	Restgæld 1/7 2004	Afdrag	Renter	Restgæld 30/6 2005	Kursværdi 30/6 2005
BRF 5 %.....	30.231.000	27.514.790	547.477	1.684.951	26.967.313	29.072.273
BRF 5%.....	7.300.000	6.644.106	132.201	406.872	6.511.905	7.020.198
BRF 5%.....	32.750.000	31.903.213	487.860	1.862.242	31.415.353	33.239.145
BRF 5%.....	35.200.000	34.487.520	532.736	1.929.303	33.954.784	35.042.399
Jyske Bank	3.700.000	2.650.270	0	10.258		Indfriet
Offentlig rentetilskud				-1.828.809		
		103.199.899	1.700.274	4.064.817	98.849.355	104.374.015

9

Hensat til indvendig vedligeholdelse

Saldo 1. juli.....		1.164.643
Hensat 2004/05.....		196.693
		<u>1.361.336</u>
Anvendt 2004/05.....	119.604	
Indtægtsført ved salg af lejligheder.....	<u>82.612</u>	202.215
Saldo 30. juni.....		1.159.121

10

Egenkapital

	Andelskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli.....	2.947.000	-10.081.023	-7.134.023
Tilgang andelskapital.....	63.800		63.800
Årets afdrag prioritetsgæld.....		1.700.274	1.700.274
Overført overskud.....		-721.542	-721.542
	3.010.800	-9.102.291	-6.091.491

11

NOTER

Note

Eventualposter m.v.
Eventualforpligtigelser

12

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

13

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

Altaner/haveprojekt

14

Forbedringsandel jf. regnskab pr. 30. juni 2004 i alt..... 61.643.257

Årets tilgang:

Håndværkerudgifter:

B. Nygaard Sørensen A/S, tillægsarbejder..... 74.634

Forurennet jord, rådgivning, miljøkontrol m.v., slutafregning..... 20.821

95.455

Øvrige udgifter:

Forsikringer..... 7.888

By & Bolig, byggeadministration, slutafregning..... 32.753

Advokat, forureningssag..... 27.000

Godtgørelse, Jack Bjørklund..... 64.136

Gebyr, oprettelse af tilskud, Økonomistyrelsen..... 2.900

Revisionshonorar, tilskudsansøgning, A. P. Statsaut. Revisorer.. 8.750

Haveanlæg, blomsterkasser m.v..... 105.582

Diverse..... 6.624

255.633

Byggeomkostninger i alt..... 351.088

Vedligeholdelsesandel 25%..... 87.772

Forbedringsandel i alt..... 263.316

Total forbedringsandel i alt..... 61.906.573

NOTER

Note

Egenkapital ("andelenes værdi")

15

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr -6.091.491

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.....	162.600.000
3. Kontantejendomsværdien.....	131.000.000

Ejendommen blev den 23. august 2005 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet, anpartsselskabet EJVAL v/ Gunnar Brandt til en kontant handelspris på kr. 162.600.000.

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

Bogført egenkapital 30. juni.....		-6.091.491
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	162.600.000	
- Bogført værdi for ejendommen.....	<u>103.703.934</u>	58.896.066
Kursværdi prioritetsgæld.....	104.374.015	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>98.849.355</u>	<u>-5.524.660</u>
Foreningens formue 30. juni.....		<u><u>47.279.915</u></u>

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:

$$\frac{47.279.915 \times \text{andelsindskud}}{3.010.800}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 15,70

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, kursudviklingen på prioritetsgælden, samt den foretagne opskrivning af ejendommen m.v. at andelskronen sættes til 14,00.

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.

ANDELSBOLIGFORENINGEN HYRDEVANGEN

Bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget for 1. juli 2005 - 30. juni 2006

	2005/06	Realiseret 2004/05
INDTÆGTER		
Andelsboligafgift.....	7.822.000	7.757.857
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	3.152.000	3.214.414
Lejeindtægt, erhverv.....	259.000	279.794
Lejeindtægt, kælderrum.....	150.000	158.052
Andre indtægter.....	100.000	165.213
Vaskeriindtægter.....	240.000	244.551
INDTÆGTER I ALT.....	11.723.000	11.819.881
UDGIFTER		
Prioritetsrenter.....	3.156.000	4.064.817
Ejendomsskatter.....	950.000	936.333
Vandafgift.....	690.000	667.473
Renovation m.v.....	500.000	479.481
Forsikringer.....	335.000	332.271
Elektricitet.....	325.000	322.759
Løn, vicevært.....	700.000	680.119
Trappevask m.v.....	290.000	277.781
Øvrig renholdelse.....	25.000	26.896
Reparationer og vedligeholdelse.....	1.500.000	923.562
Hensat til asfalt arbejder.....	0	1.500.000
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	195.000	196.693
Revisionshonorar.....	40.000	39.000
Administration.....	330.000	326.600
Honorar, varmeregnskab.....	75.000	74.310
Kontorartikler, tryksager og porto.....	25.000	21.334
Generalforsamling/bestyrelsesmøder.....	10.000	4.217
Edb-udgifter, PBS og DataLøn.....	20.000	19.727
Øvrige administrationsudgifter.....	120.000	117.915
Afskrivninger.....	302.000	301.988
Renter.....	100.000	95.166
Ekstraordinære poster.....	0	-567.293
UDGIFTER I ALT.....	9.688.000	10.841.149
ÅRETS RESULTAT.....	2.035.000	978.732
Afdrag på prioritetsgæld.....	1.718.000	1.700.274
Kurstab/låneomkostninger omprioritering *).....	6.700.000	
Nettoresultat.....	-6.383.000	-721.542
Andre likviditetspåvirkninger		
Afskrivninger.....	302.000	
Øvrige likviditetsændringer.....	6.700.000	
Likviditetsforskydning.....	619.000	
Likvid beholdning, primo.....	-3.970.578	
Likvid beholdning, ultimo.....	-3.351.578	

Kurstabet som realiseres i 2005/06 vil ikke påvirke andelskronen, da der allerede er taget højde for det i beregningen af formuen pr. 30. juni 2005. Se side 18