



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

**A/B VED MØNTEN**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2010/11**  
**12. 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 .....	13-18
Andelskroneberegning .....	18
<b>Supplerende beretning</b>	
Drifts- og likviditetsbudget 1. juli - 30. juni .....	19

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Ved Mønten Ved Mønten 11-19, Amagerfælledvej 4-8 og Ved Stadsgraven 1-9 2300 København S  Ejendom: Ejendom: Matr. nr. 423 Amagerbros Kvarter, København  CVR-nr.: 21 77 28 87 Stiftet: 29. marts 1999 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Niels Juul, formand Steen E. Petersen Henrik Pagel Iwan Christoffersen Dirch B. Madsen
<b>Administrator</b>	Boligadministratorerne A/S Nyropsgade 13,1 1602 København V Allan Rigelsø
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Gert Larsen
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Vesterbrogade 9 1780 København V

**LEDELSESPÅTEGNING**

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

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 23. september 2011

Administrator:

  
Allan Rigelsø  
Boligadministratorene A/S

Bestyrelse:

  
Niels Juul  
Formand

  
Steen E. Petersen

  
Henrik Pagel

  
Iwan Christoffersen

  
Dirch B. Madsen

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING**

Til andelshaverne i A/B Ved Mønten

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Ved Mønten 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 på side 19, 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 23. september 2011

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Steen Klit Andersen  
Statsautoriseret revisor

## EJENDOMSOPLYSNINGER

### Ejendom

Antal lejligheder .....	130
Heraf:	
Andelslejligheder 8.288 m <sup>2</sup> .....	105
Udlejede lejligheder 2.039 m <sup>2</sup> .....	25
Øvrige lejligheder:	
Erhvervslejligheder 673 m <sup>2</sup> .....	12
Kælderlejligheder 388 m <sup>2</sup> .....	24
Antal etager.....	6
Antal opgange.....	13
<b>Arealfordeling</b>	
Grundareal i m <sup>2</sup> .....	4.127
Boligareal i m <sup>2</sup> .....	10.327
Erhvervsareal i m <sup>2</sup> .....	1.061
Vejareal i m <sup>2</sup> .....	762

### 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).....	108	108	102	102	100
Antal resterende lejelejligheder.....	25	26	28	29	31
Andelskrone.....	26,79	27,97	29,25	32,80	22,23
Vedtaget på generalforsamlingen.....		26,00	28,00	30,00	29,00

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Ved Mønten 11-19, Amagerfælledvej og Ved Stadsgraven, 2300 København S.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af salg af lejlighed med en nettoindtægt på tkr. 845, ekstraordinære udgifter til maling af opgange for tkr. 580 og flere udgifter til blikkenslager end budgetteret.

Årets resultat anses under hensyntagen til ovenstående 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

Foreningen har efter status modtaget en stævning på tkr. 500 fra en tidligere lejer, det er bestyrelsens forventning, at der ikke vil komme en udgift i den størrelsesorden.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Ved Mønten 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
Driftsmidler.....	10 år	0%
It-netværk.....	10 år	0%
Dørtelefon.....	10 år	0%

Småanskaffelser 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%.

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

**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 § 20.

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

	Note	Regnskab 2010/11 kr.	Regnskab 2009/10 tkr.	Budget (ej revideret) 2010/11 tkr.
Andelsboligafgift.....		4.130.097	3.973	4.100
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....		967.685	1.030	995
Lejeindtægt, erhverv.....		347.925	341	345
Lejeindtægt, kælderrum.....		70.683	71	71
Vaskeriindtægter m.v.....		98.011	81	82
Ventelistegebyrer.....		6.800	8	10
Andre indtægter.....		14.080	15	15
<b>INDTÆGTER I ALT.....</b>		<b>5.635.281</b>	<b>5.519</b>	<b>5.618</b>
Prioritetsrenter.....	16	-2.126.658	-2.184	-2.127
Ejendomsskat m.v.....	1	-928.553	-889	-900
Forsikringer.....		-75.811	-71	-73
Elektricitet.....		-95.152	-117	-135
Renholdelse/gårdmandsløn.....	2	-371.094	-501	-500
Reparationer og vedligeholdelse.....	3	-1.874.320	-1.401	-650
Foreningsomkostninger.....	4	-301.149	-288	-394
Afskrivning, driftsmateriel.....	9	-19.697	-11	-19
Afskrivning telefonanlæg.....	10	-22.179	-22	-22
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	17	-83.708	-90	-92
<b>UDGIFTER I ALT.....</b>		<b>5.898.321</b>	<b>5.574</b>	<b>4.912</b>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....</b>		<b>-263.040</b>	<b>-55</b>	<b>706</b>
Finansielle indtægter.....	7	2.399	0	0
Finansielle omkostninger.....		0	-56	0
<b>RESULTAT FØR SKAT OG EKSTRAORDINÆRE POSTER.....</b>		<b>-260.641</b>	<b>-111</b>	<b>706</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Ekstraordinære indtægter.....	5	845.470	1.373	0
Ekstraordinære omkostninger.....	6	-104.622	-281	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>480.207</b>	<b>981</b>	<b>706</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Afdrag på prioritetsgæld.....		706.704	662	706
Anvendt af tidligere års overskud.....		-226.497	319	0
<b>I ALT.....</b>		<b>480.207</b>	<b>981</b>	<b>706</b>

**BALANCE 30. JUNI**

AKTIVER	Note	2011 kr.	2010 tkr.
Grunde og bygninger (Ejendomsværdi pr. 1/10 2010, kr. 100.000.000).....		45.500.000	45.500
Stiftelsesomkostninger.....		1.523.858	1.524
Vinduesudskiftning m.v.....		3.510.296	3.510
IT-netværk.....	8	386.598	439
Driftsmateriel.....	9	103.069	123
Dørtelefon.....	10	166.342	189
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>		<b>51.190.163</b>	<b>51.285</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>51.190.163</b>	<b>51.285</b>
Forsikringsager.....		49.830	0
Mellemregning, andelshavere ved salg.....		9.375	0
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		0	16
Amdre tilgodehavender.....		0	16
Indestående, Grundejernes Investeringsfond § 18b.....		372.530	226
Tilgodehavende - særforbedring ved lejelejlighed.....		130.428	0
Periodeafgrænsningsposter.....	11	88.116	136
Varmeregnskab.....	12	180.212	0
Antenneregnskab.....	13	14.273	10
Internetregnskab.....	14	241.452	164
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.086.216</b>	<b>568</b>
Indestående i Jyske Bank.....		1.650.551	2.984
Kasse- og girobeholdninger.....		31.748	25
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>1.682.299</b>	<b>3.009</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.768.515</b>	<b>3.577</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>53.958.678</b>	<b>54.862</b>

## BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2011 kr.	2010 tkr.
Andelskapital .....		2.486.400	2.453
Overført overskud.....		5.220.545	4.740
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>15</b>	<b>7.706.945</b>	<b>7.193</b>
Prioritetsgæld .....	16	44.015.059	44.722
Indvendig vedligeholdelse.....	17	544.582	560
Forudbetalt leje og deposita.....		1.156.707	1.136
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>45.716.348</b>	<b>46.418</b>
Forudbetalt boligafgift.....		69.523	0
Skyldige omkostninger.....	18	465.178	122
Mellemregning administrator.....		684	5
Mellemregning, andelshavere ved salg.....		0	1.115
Mellemregning med beboere.....		0	9
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>		<b>535.385</b>	<b>1.251</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....		<b>46.251.733</b>	<b>47.669</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>53.958.678</b>	<b>54.862</b>
Eventualposter mv.	19		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20		
Andelskroneberegning	21		

## NOTER

	2010/11 kr.	2009/10 tkr.	Note
<b>Ejendomsskat m.v.</b>			<b>1</b>
Ejendomsskat.....	375.248	351	
Renovation.....	203.264	185	
Vandafgift.....	350.041	353	
	<b>928.553</b>	<b>889</b>	
<b>Renholdelse/gårdmandsløn</b>			<b>2</b>
Ejendomsservice.....	134.896	170	
Trappevask.....	149.388	159	
Øvrig renholdelse.....	21.426	77	
Vinterberedskab.....	65.384	95	
	<b>371.094</b>	<b>501</b>	
<b>Reparationer og vedligeholdelse</b>			<b>3</b>
Blikkenslager.....	635.353	782	
Murer.....	121.250	52	
Tømrer og snedker.....	51.160	22	
Elektriker.....	141.479	38	
Maler.....	601.094	225	
Centralvarmeanlæg.....	26.667	26	
Låseservice.....	25.104	11	
Vaskeriudgifter.....	4.982	6	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	164.958	4	
Fælleshus.....	3.354	20	
Redskaber, håndværktøj m.m.....	478	0	
Bygningsmateriale.....	679	0	
Elevatorservice.....	76.291	43	
Arkitekt.....	21.471	9	
Kloakarbejde.....	0	162	
Glarmester.....	0	1	
	<b>1.874.320</b>	<b>1.401</b>	

**NOTER**

	2010/11 kr.	2009/10 tkr.	Note
<b>Foreningsomkostninger</b>			<b>4</b>
Administration.....	149.913	145	
Moms af administration.....	18.993	0	
Handelsværdiurdering.....	6.875	2	
Revision.....	36.000	36	
Opstilling af regnskab, BDO.....	2.500	3	
Trykning af regnskab.....	1.250	1	
Advokat.....	0	9	
Telefon-/internetudgifter.....	7.133	8	
Internet, bredbånd.....	213	0	
PBS og Dataløn.....	9.893	10	
Småanskaffelser.....	0	1	
Honorar Brunata, varmeregnskab.....	34.193	33	
Kontorartikler m.v.....	4.193	6	
Porto og gebyrer.....	12.352	15	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	1.641	3	
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse bestyrelse.....	16.000	16	
	<b>301.149</b>	<b>288</b>	
 <b>Ekstraordinære indtægter</b>			 <b>5</b>
Solgte lejligheder.....	845.470	1.373	
	<b>845.470</b>	<b>1.373</b>	
 <b>Ekstraordinære omkostninger</b>			 <b>6</b>
Lejetab, tomgangsleje og varme m.v.....	58.800	88	
Rydning af lejemål.....	45.822	190	
Andre udgifter i forbindelse med salg.....	0	3	
	<b>104.622</b>	<b>281</b>	
 <b>Finansielle indtægter</b>			 <b>7</b>
Pengeinstitutter.....	219	0	
Renteindtægter GI.....	2.180	0	
	<b>2.399</b>	<b>0</b>	
 <b>IT-netværk</b>			 <b>8</b>
Saldo primo.....	438.842	491	
Årets afskrivninger 10%.....	-52.244	-52	
	<b>386.598</b>	<b>439</b>	

## NOTER

	2011 kr.	2010 tkr.	Note
<b>Driftsmateriel</b>			<b>9</b>
Saldo primo.....	122.766	18	
Tilgang.....	0	116	
Afskrivning 10%.....	-19.697	-11	
	<b>103.069</b>	<b>123</b>	
<b>Dørtelefon</b>			<b>10</b>
Saldo primo.....	188.521	211	
Afskrivninger telefonanlæg 10%.....	-22.179	-22	
	<b>166.342</b>	<b>189</b>	
<b>Periodeafgrænsningsposter</b>			<b>11</b>
Bygningsforsikring.....	67.113	53	
Guldager.....	20.405	20	
Fjernvarme.....	0	63	
Erhvervsforsikring.....	598	0	
	<b>88.116</b>	<b>136</b>	
<b>Varmeregnskab</b>			<b>12</b>
Afholdte varmeudgifter.....	642.285	500	
Energimærke.....	37.440	0	
Aconto varmeindbetalinger.....	-499.513	-500	
	<b>180.212</b>	<b>0</b>	
<b>Antenneregnskab</b>			<b>13</b>
Afregning serviceydelser antenne.....	9.818	6	
Aconto indbetalt serviceydelser antenne.....	-154.329	-130	
Afholdte serviceydelser antenne.....	158.784	134	
	<b>14.273</b>	<b>10</b>	
<b>Internetregnskab</b>			<b>14</b>
Afregning antenne.....	163.808	118	
Aconto indbetalt IT.....	-140.200	-138	
Afholdte IT-udgifter.....	165.600	132	
Afskrivninger IT-Netværk.....	52.244	52	
	<b>241.452</b>	<b>164</b>	



## NOTER

<b>Egenkapital</b>	<b>Note</b>
	<b>15</b>

	Andelskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2010 .....	2.452.500	4.740.338	7.192.838
Forslag til årets resultatdisponering.....		-226.497	-226.497
Tilgang andelskapital.....	33.900		33.900
Afdrag på prioritetsgæld.....		706.704	706.704
<b>Egenkapital 30. juni 2011.....</b>	<b>2.486.400</b>	<b>5.220.545</b>	<b>7.706.945</b>

<b>Prioritetsgæld</b>	<b>16</b>
-----------------------	-----------

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld Ultimo	Kursværdi Ultimo
BRF.....	7.000.000	6.592.756	186.294	265.392	6.406.461	6.571.754
BRF.....	25.207.000	22.820.008	520.410	1.149.397	22.299.598	22.000.957
BRF.....	15.309.000	15.309.000	0	711.869	15.309.000	16.005.560
		<b>44.721.764</b>	<b>706.704</b>	<b>2.126.658</b>	<b>44.015.059</b>	<b>44.578.271</b>

Lån nr. 1: Er et rentetilpasningslån med en restløbetid på 22 år og 6 mdr og en rente på 3,42 % . Lånet rentetilpasses næste gang 31/12-2014.

Lån nr. 2: Er et kontantlån med en restløbetid på 23 år og 9 mdr. og en rente på 4,43%.

Lån nr. 3: Er et 4% stående lån med en restløbetid på 5 år og 6 mdr.

## NOTER

	2011 kr.	2010 tkr.	Note
<b>Indvendig vedligeholdelse</b>			<b>17</b>
Indvendig vedligeholdelse primo.....	559.802	594	
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	83.708	90	
	<b>643.510</b>	<b>684</b>	
Anvendt indvendig vedligeholdelse.....	-67.156	-88	
Indtægtsført ved salg af lejligheder.....	-31.772	-36	
	<b>-98.928</b>	<b>-124</b>	
<b>Indvendig vedligeholdelse i alt.....</b>	<b>544.582</b>	<b>560</b>	
<b>Skyldige omkostninger</b>			<b>18</b>
BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab.....	38.500	39	
Dong energy.....	17.215	21	
ABC Rent.....	16.186	13	
Diverse omkostningskreditorer.....	1.117	11	
Sparholdt VVS.....	49.834	0	
Steen Meisner.....	10.055	0	
MAS.....	63.375	0	
Legeplads.....	118.896	0	
Renovering opgang.....	150.000	0	
ISS.....	0	23	
Handelsværdiurdering.....	0	15	
	<b>465.178</b>	<b>122</b>	
<b>Eventualposter mv.</b>			<b>19</b>
<b>Eventualforpligtelser</b>			
<p>Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvar, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.</p>			
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			<b>20</b>
<p>Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 3.500.000 til sikkerhed for gæld i Jyske Bank.</p>			
<p>Foreningen har afgivet den lovpligtige garanti, ved flere andelshaveres køb af andelsbolig, i henhold til lov om andelsboligforeninger.</p>			

## NOTER

Note

### Egenkapital ('andelenes værdi')

21

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 7.706.945

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

1. Anskaffelsesprisen (bogført værdi).....	50.534.154
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	110.000.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	100.000.000

Ejendommen blev d. 16. september 2011 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet EDC Erhverv v/Poul Erik Bech til en kontant handelspris på kr. 110.000.000, pr. 30. juni 2011.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

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

Bogført egenkapital 30. juni 2011.....		7.706.945
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	110.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>50.534.154</u>	59.465.846
Kursværdi prioritetsgæld.....	44.578.271	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>44.015.059</u>	-563.212
Foreningens formue pr. 30. juni 2011.....		<b>66.609.579</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:

$$\frac{66.609.579 \times \text{andelsindskud}}{2.486.400}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 26,79.

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 26,00.

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 kan således udgøre et væsentligt skattetilsvar, som ikke fremgår af årsregnskabet balance.

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

	Budget (ej revideret) 2011/12 kr.	Regnskab 2010/11 kr.
Andelsboligafgift.....	4.148.000	4.130.097
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	953.000	967.685
Lejeindtægt, erhverv.....	350.000	347.925
Lejeindtægt, kælderrum.....	71.000	70.683
Vaskeriindtægter m.v.....	98.000	98.011
Ventelistegebyrer.....	7.000	6.800
Andre indtægter.....	14.000	14.080
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>5.641.000</b>	<b>5.635.281</b>
Prioritetsrenter.....	-2.103.000	-2.126.658
Ejendomsskat.....	-394.000	-375.250
Renovation.....	-213.000	-203.264
Vandafgift.....	-368.000	-350.041
Forsikringer.....	-80.000	-75.811
Elektricitet.....	-104.000	-95.152
Ejendomsservice.....	-125.000	-134.896
Trappevask.....	-160.000	-149.388
Øvrig renholdelse.....	-25.000	-21.426
Vinterberedskab.....	-65.000	-65.384
Reparationer og vedligeholdelse.....	-835.000	-1.874.320
Administration.....	-180.000	-168.906
Handelsværdiurdering.....	-7.000	-6.875
Revision.....	-37.000	-36.000
Opstilling af regnskab, BDO.....	-3.000	-2.500
Telefon- /internetudgifter.....	-7.000	-7.133
PBS og Dataløn.....	-10.000	-9.893
Honorar Brunata, varmeregnskab.....	-36.000	-34.193
Porto og gebyrer.....	-13.000	-12.352
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse bestyrelse.....	-16.000	-16.000
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	-2.000	-1.641
Øvrige foreningsomkostninger.....	-5.000	-5.653
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-84.000	-83.708
Afskrivninger.....	-42.000	-41.876
Finansielle indtægter.....	3.000	2.398
Ekstraordinære poster.....	0	740.848
<b>Udgifter i alt.....</b>	<b>4.911.000</b>	<b>5.155.074</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>730.000</b>	<b>480.207</b>
Afdrag på prioritetsgæld.....	-730.000	-706.704
<b>Nettoresultat.....</b>	<b>0</b>	<b>-226.497</b>
<b>Andre likviditetspåvirkninger</b>		
Afskrivninger.....	42.000	
<b>Likvid beholdning, primo.....</b>	<b>2.233.130</b>	
<b>Likvid beholdning, ultimo.....</b>	<b>2.275.130</b>	