



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

2009/10

11. REGNSKABSÅR

CVR-NR. 21 77 28 87

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ejendomsoplysninger og hovedtal.....	6
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli - 30. juni	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Noter.....	15-22
Andelskroneberegning.....	21-22
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. juli - 30. juni.....	23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Ved Mønten Ved Mønten 11-19, Amagerfælledvej 4-8 og Ved Stadsgraven 1-9 2300 København S Ejendom: Matr. nr. 423 Amagerbros Kvarter, København CVR-nr.: 21 77 28 87 Stiftet: 29. marts 1999 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Niels Juul, formand Steen E. Petersen Henrik Pagel Peter Kjær-Nielsen Dirch B. Madsen
Administrator	Boligadministratorerne A/S Nyropsgade 13, 1. 1602 København V Telefon 33 38 11 11 Vibeke Madsen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Gert Larsen
Pengeinstitut	Jyske Bank Vesterbrogade 9 1780 København V

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2009/10 for A/B Ved Mønten.

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 5. oktober 2010

Administrator:

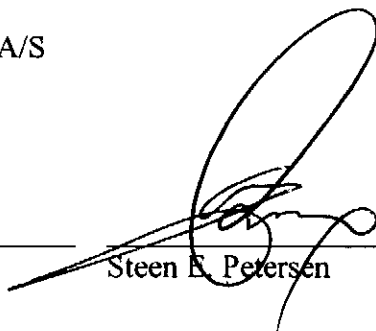


Vibeke Madsen
Boligadministratorene A/S

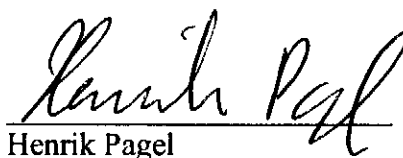
Bestyrelse:




Niels Juul
Formand



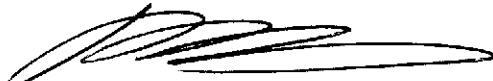
Steen B. Petersen



Henrik Pagel



Peter Kjær-Nielsen



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 2009 - 30. juni 2010 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, samt ledelsesberetningen. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven. Revisionen har ikke omfattet den supplerende beretning på side 23, 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 ledelsen 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling 30. juni 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2009 - 30. juni 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 5. oktober 2010

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Steen Klit Andersen

Steen Klit Andersen
Statsautoriseret revisor

EJENDOMSOPLYSNINGER**Ejendom**

Antal beboelseslejligheder.....	130
Heraf:	
Andelslejligheder - 8.175 m2.....	104
Udlejede lejligheder - 2.152 m2.....	26
Øvrige lejligheder:	
Erhvervslejligheder - 673 m2.....	12
Kælderlejligheder - 388 m2.....	24
Antal etager.....	6
Antal opgange.....	13
Samlet etageareal i m2.....	11.388

Arealfordeling

Grundareal i m2.....	4.127
Boligareal i m2.....	10.327
Erhvervs- og kælderareal i m2.....	1.061
Vejareal i m2.....	762

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2009/10	2008/09	2007/08	2006/07	2005/06
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2005/06 = index 100).....	110	104	104	102	100
Antal resterende lejelejligheder.....	26	28	29	31	33
Andelskrone.....	27,97	29,25	32,80	30,60	22,23
Vedttaget på generalforsamlingen.....		28,00	30,00	29,00	21,00

LEDELSESBERETNING**Hovedaktiviteter**

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Ved Mønten 11-19, Amagerfælledvej 4-8 og Ved Stadsgraven 1-9, 2300 København S.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af salg af 2 udlejede lejligheder, som i alt har bidraget med en nettoindtægt på tkr. 1.385. Herudover har der været store udgifter til reparation og vedligeholdelse. Der er bl.a. anvendt penge til kloakarbejde, udskiftning af vand- og varmerør, udskiftning af radiatorer og radiatorventiler, udbedring af forstoppelse i faldstammer etc. Resultatet er endvidere påvirket af udgifter til rydning af lejemål.

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

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Ved Mønten for 2009/10 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. 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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**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 poster

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære og budgetterede drift.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**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%
Dørtelefonanlæg.....	10 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 svarrende til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Grundejernes investeringsfond

Indestående i Grundejernes Investeringsfond måles til nominal værdi.

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.

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 nominal 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 2009/10 kr.	Regnskab 2008/09 tkr.	Budget 2009/10 tkr.
Andelsboligafgift.....		3.972.708	3.779	3.950
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....		1.029.976	1.054	1.049
Lejeindtægt, erhverv.....		341.285	298	301
Lejeindtægt, kælderrum.....		70.611	73	71
Vaskeriindtægter m.v.....		80.787	81	82
Andre indtægter.....		15.309	14	0
Ventelistegebyrer.....		7.826	13	15
Indtægter i alt.....		5.518.502	5.312	5.468
Prioritetsrenter.....	16	-2.184.281	-2.232	-2.118
Ejendomsskat m.v.....	1	-888.593	-820	-860
Forsikringer.....		-71.290	-70	-72
Elektricitet.....		-117.227	-137	-142
Renholdelse/ejendomsservice.....	2	-500.631	-432	-452
Reparationer og vedligeholdelse.....	3	-1.434.881	-1.416	-780
Foreningsomkostninger.....	4	-288.916	-325	-356
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	17	-89.706	-91	-92
Udgifter i alt.....		5.575.525	5.523	4.872
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		-57.023	-211	596
Finansielle indtægter.....	5	0	160	50
Finansielle omkostninger.....	6	-56.215	0	0
RESULTAT FØR SKAT OG EKSTRAORDINÆRE POSTER.....		-113.238	-51	646
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Ekstraordinære poster.....	7	1.094.501	107	0
ÅRETS RESULTAT.....		981.263	56	646
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		662.055	635	646
Overført overskud.....		319.208	-579	0
I ALT.....		981.263	56	646

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2010 kr.	2009 tkr.
Ejendommen matr. nr. 423 Amagerbros Kvarter, København (Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2009, kr. 101.000.000).....		45.500.000	45.500
Stiftelsesomkostninger.....		1.523.858	1.524
IT-netværk.....	8	438.842	491
Vinduesudskiftning m.v.....		3.510.296	3.510
Driftsmateriel.....	9	122.766	18
Dørtelefon.....	10	188.520	211
Materielle anlægsaktiver		51.284.282	51.254
ANLÆGSAKTIVER		51.284.282	51.254
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		16.082	0
Mellemregning, andelshavere ved salg.....		0	9
Periodeafgrænsningsposter.....	11	135.857	73
Andre tilgodehavender.....		15.751	77
Indestående, Grundejernes Investeringfond § 18b.....		225.684	0
Antenneregnskab.....	12	9.818	6
Internetregnskab.....	13	163.808	117
Varmeregnskab.....	14	297	0
Tilgodehavender		567.297	282
Indestående i Jyske Bank.....		2.983.730	2.997
Kasse- og girobeholdninger.....		24.926	16
Likvide beholdninger		3.008.656	3.013
OMSÆTNINGSAKTIVER		3.575.953	3.295
AKTIVER		54.860.235	54.549

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2010 kr.	2009 tkr.
Andelskapital.....		2.452.500	2.409
Overført overskud.....		4.740.338	3.759
EGENKAPITAL.....	15	7.192.838	6.168
Prioritetsgæld.....	16	44.721.764	45.384
Forudbetalt leje og deposita.....		1.136.223	1.076
Indvendig vedligeholdelse.....	17	559.802	594
Langfristede gældsforpligtelser.....		46.417.789	47.054
Skyldige omkostninger.....	18	121.898	762
Mellemregning i forbindelse med salg af andele.....		1.114.534	558
Mellemregning med beboere.....		8.666	0
Mellemregning med Boligadministratorene A/S.....		4.510	7
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.249.608	1.327
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		47.667.397	48.381
PASSIVER.....		54.860.235	54.549
Eventualposter mv.	19		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20		
Andelskroneberegning	21		

NOTER

	2009/10 kr.	2008/09 tkr.	Note
Ejendomsskat m.v.			1
Ejendomsskat.....	350.700	331	
Renovation.....	184.544	183	
Vandafgift.....	353.349	306	
	888.593	820	
Renholdelse/ejendomsservice			2
Ejendomsservice.....	169.963	161	
Trappevask.....	158.639	156	
Øvrig renholdelse.....	77.067	68	
Vinterberedskab.....	94.962	47	
	500.631	432	
Reparationer og vedligeholdelse			3
Blikkenslager.....	782.335	472	
Murer.....	52.068	99	
Tømrer og snedker.....	21.925	281	
Elektriker.....	38.185	60	
Maler.....	225.173	187	
Låseservice.....	10.868	27	
Vaskeriudgifter.....	5.796	93	
Glarmester.....	1.440	0	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	3.541	69	
Elevatorservice.....	42.992	39	
Centralvarmeanlæg.....	25.639	25	
Beboerlokale/motionsrum/værksted.....	20.045	30	
Arkitekt.....	9.465	15	
Kloakarbejde.....	162.200	0	
Afskrivning, vaskemaskine og tørretumbler.....	11.030	8	
Afskrivning, dør og telefonanlæg.....	22.179	11	
	1.434.881	1.416	

NOTER

	2009/10 kr.	2008/09 tkr.	Note
Foreningsomkostninger			4
Administration.....	145.034	139	
Revision.....	36.000	35	
Opstilling af regnskab, BDO.....	2.500	3	
Trykning af regnskab.....	1.250	0	
Advokat.....	9.425	0	
Honorar Brunata, varmeregnskab.....	33.036	31	
Kontorartikler m.v.....	6.142	7	
Handelsværdivurdering.....	15.000	26	
Handelsværdivurdering, for meget afsat sidste år.....	-12.875	0	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	3.253	3	
Porto og gebyrer.....	14.933	13	
PBS og Dataløn.....	9.988	10	
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse bestyrelse.....	16.000	16	
Telefon-/internetudgifter.....	7.912	18	
Småanskaffelser.....	1.318	24	
	288.916	325	
Finansielle indtægter			5
Pengeinstitutter.....	0	160	
	0	160	
Finansielle omkostninger			6
For meget afsat renteindtægter, sidste år.....	56.215	0	
	56.215	0	

NOTER

	2009/10 kr.	2008/09 tkr.	Note
Ekstraordinære poster			7
Tillægsbeløb ved salg af lejligheder.....	1.182.600	574	
Forbedringer, solgte lejligheder.....	166.809	14	
Saldo indv. vedligeholdelse, solgte lejligheder.....	35.572	10	
Fradrag, solgte lejligheder.....	-5.030	-6	
½ vurderingshonorar, solgte lejligheder.....	-3.125	0	
Tilbageført gebyr.....	0	34	
Lejetab, tomgangsleje og varme m.v.....	-88.491	-22	
Rydning af lejemål.....	-190.487	0	
Omkostninger retssag.....	0	-171	
Kurstab og omkostninger ved omlægning af lån.....	0	-326	
Andre udgifter i forbindelse med salg.....	-3.347	0	
	1.094.501	107	
	2010	2009	
	kr.	tkr.	
IT-netværk			8
Saldo primo.....	491.086	483	
Årets tilgang.....	0	60	
Årets afskrivninger 10%.....	-52.244	-52	
	438.842	491	
Driftsmateriel			9
Saldo primo.....	18.240	26	
Tilgang.....	115.556	0	
Afskrivning 10%.....	-11.030	-8	
	122.766	18	
Dørtelefon			10
Saldo primo.....	210.699	0	
Tilgang.....	0	222	
Afskrivninger telefonanlæg 10%.....	-22.179	-11	
	188.520	211	

NOTER

	2010 kr.	2009 tkr.	Note
Periodeafgrænsningsposter			11
Bygningsforsikring.....	53.440	54	
Guldager.....	19.866	19	
Fjernvarme.....	62.551	0	
	135.857	73	
Antenneregnskab			12
Afregning serviceydelser antenne.....	5.904	4	
Aconto indbetalt serviceydelser antenne.....	-129.766	-125	
Afholdte serviceydelser antenne.....	133.680	127	
	9.818	6	
Internetregnskab			13
Afregning IT.....	117.460	65	
Aconto indbetalt IT.....	-138.000	-65	
Afskrivning IT-netværk.....	52.244	52	
Afholdte IT-udgifter.....	132.104	65	
	163.808	117	
Varmeregnskab			14
Aconto varmeindbetalinger.....	500.113	493	
Afholdte varmeudgifter.....	-500.410	-492	
Afregning varmeregnskab.....	0	-1	
	-297	0	

NOTER

	Note
Egenkapital	15

	Andelskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2009.....	2.408.700	3.759.075	6.167.775
Forslag til årets resultatdisponering.....		319.208	319.208
Tilgang andelskapital.....	43.800		43.800
Afdrag på prioritetsgæld.....		662.055	662.055
Egenkapital 30. juni 2010.....	2.452.500	4.740.338	7.192.838

Prioritetsgæld	16
-----------------------	-----------

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld Ultimo	Kursværdi Ultimo
BRF 4%.....	7.000.000	6.756.828	164.073	316.557	6.592.756	6.888.050
BRF 4%.....	25.207.000	23.317.990	497.982	1.163.489	22.820.008	23.553.408
BRF 4%.....	15.309.000	15.309.000	0	706.128	15.309.000	16.342.358
		45.383.818	662.055	2.186.174	44.721.764	46.783.816

Lån nr. 1: Er et rentetilpasningslån med en restløbetid på 23 år og 6 mdr og rente på 3,42 %. Lånet rentetilpasses næste gang 31/12-2014.

Lån nr. 2: Er et kontantlån med en restløbetid på 24 år og 9 mdr. og rente på 4,43%.

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

	2010 kr.	2009 tkr.
Indvendig vedligeholdelse		17
Indvendig vedligeholdelse primo.....	593.838	549
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	89.706	91
	683.544	640
Anvendt indvendig vedligeholdelse.....	-88.171	-35
Indtægtsført ved salg af lejligheder.....	-35.571	-11
	-123.742	-46
Indvendig vedligeholdelse i alt.....	559.802	594

NOTER

	2010 kr.	2009 tkr.	Note
Skyldige omkostninger			18
BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab.....	38.500	38	
DONG energy.....	21.118	0	
ABC Rent.....	13.179	12	
ISS.....	23.179	20	
Miele.....	0	1	
Handelsværdiurdering.....	15.000	26	
BRF kredit.....	0	639	
OTIS.....	0	4	
Assa Abloy.....	0	2	
Diverse omkostningskreditorer.....	10.922	20	
	121.898	762	

Eventualposter mv.

19

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 kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

20

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 3.500.000 til sikkerhed for gæld i Jyske Bank.

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

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. 7.192.838

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.....	114.000.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	101.000.000

Ejendommen blev den 30. september 2010 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet EDC Erhverv v/Poul Erik Bech til en kontant handelspris på kr. 114.000.000 pr. 30. juni 2010.

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:

Bogført egenkapital 30. juni 2010.....		7.192.838
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	114.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>50.534.154</u>	63.465.846
Kursværdi prioritetsgæld.....	46.783.816	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>44.721.764</u>	-2.062.052
Foreningens formue pr. 30. juni 2010.....		68.596.632

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:

$$\frac{68.596.632 \text{ x andelsindskud}}{2.452.500}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 27,97

NOTER**Note****Egenkapital ('andelenes værdi')****21**

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

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance.

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

	Budget 2010/11 kr.	Regnskab 2009/10 kr.
Andelsboligafgift.....	4.100.000	3.972.708
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	995.000	1.029.976
Lejeindtægt, erhverv.....	345.000	341.285
Lejeindtægt, kælderrum.....	71.000	70.611
Vaskeriindtægter m.v.....	82.000	80.787
Ventelistegebyrer.....	10.000	7.826
Andre indtægter.....	15.000	15.309
Indtægter i alt.....	5.618.000	5.518.502
Prioritetsrenter.....	-2.127.000	-2.184.281
Ejendomsskat.....	-370.000	-350.700
Renovation.....	-190.000	-184.544
Vandafgift.....	-340.000	-353.349
Forsikringer.....	-73.000	-71.290
Elektricitet.....	-135.000	-117.227
Ejendomsservice.....	-178.000	-169.963
Trappevask.....	-162.000	-158.639
Øvrig renholdelse.....	-160.000	-172.029
Reparationer og vedligeholdelse.....	-691.000	-1.434.881
Revision.....	-37.000	-36.000
Administration.....	-188.000	-145.034
Honorar Brunata, varmeregnskab.....	-35.000	-33.036
Handelsværdiurdering.....	-14.000	-15.000
Øvrige administrationsomkostninger.....	-120.000	-59.846
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-92.000	-89.706
Finansielle indtægter.....	0	0
Finansielle omkostninger.....	0	-56.215
Ekstraordinære indtægter.....	0	1.094.501
Udgifter i alt.....	4.912.000	4.537.239
ÅRETS RESULTAT.....	706.000	981.263
Afdrag på prioritetsgæld.....	-706.000	-662.055
Nettoresultat.....	0	319.208
Likvid beholdning, primo.....	2.326.345	
Likvid beholdning, ultimo.....	2.326.345	