

Andelsboligforeningen Ryparken

Årsregnskab

1. oktober 2009 - 30. september 2010

14. Regnskabsår

Administrator:

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K

Tlf.: 33 13 78 00

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Ryparken

c/o Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K

Bestyrelse:

Jacob Præst
Bente Hunding
Valentina Lavacchi
Svend Kristensen
Christian Arp-Hansen

Administrator:

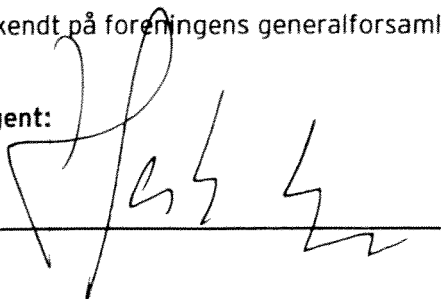
Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K

Revision:

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab
Gyngemose Parkvej 50
2860 Søborg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 27/11 2014

Dirigent:



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsregnskabet for 2009/2010 for Andelsboligforeningen Ryparken.

Årsregnskabet er aflagt efter bestemmelserne i årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger.

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

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. december 2010

Administrator



.....
Sven Westergaards

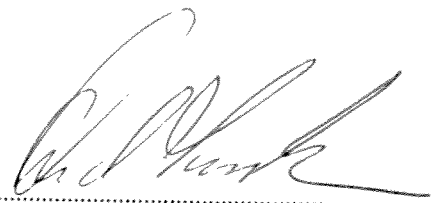
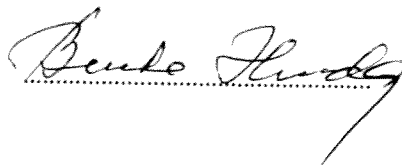
Ejendomsadministration A/S

København, den 21. december 2010

Bestyrelsen



.....
Formand



Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ryparken

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ryparken for regnskabsåret 1. oktober 2009 - 30. september 2010, omfattende foreningsoplysninger, administrator- og bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger. Revisionen omfatter ikke de anførte budgettal.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede 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 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 ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

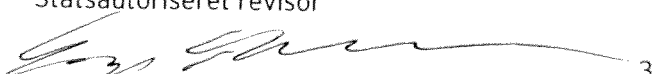
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2010 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2009 - 30. september 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger.

København, den 21. december 2010

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Hanne Sandersen
Statsautoriseret revisor



Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ryparken er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og bestemmelserne i årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og dermed vise om den hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig samt give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 og opfylde vedtægternes bestemmelser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i hovedtræk oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligafgift og leje vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Vaskeriindtægter indgår alene med de bogførte beløb.

Udgifter

Udgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Afdrag på prioritetsgæld indgår i finansieringsudgifter og dermed i budgetresultatet. Modposten indgår i årets resultat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Værdien af materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, dog afskrives foreningens ejendom kun for så vidt angår installationer, anlæg m.v.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede brugstider efter følgende principper:

Installationer, maskiner m.v.	3 - 10 år
-------------------------------	-----------

Tilgodehavender

Værdien af tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen og den fulde restgæld er anført som langfristet gæld.

Hensættelser

Hensættelser til bestemte formål foretages i overensstemmelse med vedtægternes § 32, stk. 4 / generalforsamlingsbeslutninger.

Skat

Beregnet betalbar skat af årets skattepligtige indkomst er udgiftsført.

Resultatopgørelse

1. oktober 2009 - 30. september 2010

		Realiseret 2009/2010	Budget (Ikke revideret) 2009/2010	Realiseret 2008/2009
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Lejeindtægt	1	2.300.580	2.424.823	2.305.456
Boligafgift	2	15.373.368	15.231.525	14.954.367
Vaskeriindtægt		429.604	450.000	444.862
Nye andele, inkl. ejendomsmæglerhonorar		376.945	0	696.588
Ventelistegebyrer		4.800	10.000	11.360
Diverse indtægter		63.360	40.000	44.126
Indtægter i alt		18.548.657	18.156.348	18.456.759
Udgifter				
Ejendomsomkostninger				
Løbende vedligeholdelse	3	4.015.374	2.636.120	2.549.305
Skatter og forsikringer	4	3.478.728	3.486.000	3.300.647
Forbrugsafgifter	5	2.351.520	2.176.500	2.341.316
Renholdelse og ejendomsfunktionærer	6	2.525.285	2.450.000	2.467.275
		12.370.907	10.748.620	10.658.543
Foreningsomkostninger	7	1.318.458	1.242.400	1.261.455
Finansieringsudgifter	8	5.589.165	6.475.978	5.976.107
Udgifter i alt		19.278.530	18.466.998	17.896.105
Budgetresultat		-729.873	-310.650	560.654
Prioritetsafdrag	8	1.960.570	1.911.625	1.580.943
Resultat af ordinær drift		1.230.697	1.600.975	2.141.597
Afskrivninger	9	-659.700	-688.479	-765.004
Ekstraord. omk. tidl. år, knopskydning (afviklet)		0	0	-43.868
Postkasser		-540.788	0	0
Antenneregnskab, restsaldo		-31.806	0	0
Hensættelse i h.t. vedtægternes § 32		0	0	-540.000
Resultat før skat		-1.597	912.496	792.725
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		-1.597	912.496	792.725

Balance

pr. 30. september 2010

	note	2010 kr.	2009 kr.
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen, inkl. anlæg m.v., bogført værdi (Ejendomsvurdering 2009 kr. 270.000.000)	10	74.208.251	74.208.251
Opkøbte andelslejligheder, 4. stk.	11	1.998.661	1.998.661
Installationer	12	4.091.267	4.452.111
Driftsmidler	13	233.213	279.856
Postkasser	14	0	540.788
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>80.531.392</u>	<u>81.479.667</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Restancer		206.585	235.353
Andre tilgodehavender		237.255	153.733
Forsikringskader		92.234	53.925
Forudbetalte udgifter		1.238.291	1.186.558
Mellemregning igangværende overdragelser/forbedringer		776.732	1.057.095
Indestående Grundejernes Investeringsfond		257.759	65.327
Antenneregnskab	15	0	846
Tilgodehavender i alt		<u>2.808.856</u>	<u>2.752.837</u>
Likvide midler			
Danske Bank, kassekredit (maks. kr. 4.000.000)		2.017.335	1.977.099
Danske Bank		10.580	62.602
Nordea		10.257	4.483
Kassebeholdning, vicevært		338	0
Likvide midler i alt		<u>2.038.510</u>	<u>2.044.184</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.847.366</u>	<u>4.797.021</u>
Aktiver i alt		<u><u>85.378.758</u></u>	<u><u>86.276.688</u></u>

Balance

pr. 30. september 2010

	note	2010 kr.	2009 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Andelsindskud	19	3.137.100	3.112.050
Opsparet formue, primo		-6.899.800	
Årets resultat		<u>-1.597</u>	<u>-6.899.800</u>
Egenkapital i alt		<u>-3.764.297</u>	<u>-3.787.750</u>
Hensættelser			
Hensættelse i henhold til vedtægternes § 32	20	6.264.800	7.264.800
Hensat til maling af kældervægge og nyt gulv i Blok 9		<u>1.500.000</u>	<u>0</u>
		<u>7.764.800</u>	<u>7.264.800</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Kontraktlig forudbetalt leje og deposita		647.754	671.016
Indvendig vedligeholdelseskonto	17	171.571	134.681
Prioritetsgæld	8	<u>77.157.503</u>	<u>79.118.073</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>77.976.828</u>	<u>79.923.770</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Varmeregnskab 2010/2011	16	488.814	509.576
Skyldige omkostninger	18	1.324.868	762.056
Skyldig A-skat m.v.		35.382	100.708
Feriepengehensættelse		87.000	59.000
Forudbetalt boligafgift og leje		28.985	14.766
Indbetalt vedrørende overdragelse af andele		<u>1.436.378</u>	<u>1.429.762</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>3.401.427</u>	<u>2.875.868</u>
Gæld i alt		<u>81.378.255</u>	<u>82.799.638</u>
Passiver i alt		<u><u>85.378.758</u></u>	<u><u>86.276.688</u></u>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	21		

Noter

	Årlig kr.	2009/2010 kr.
Note 1. Lejeindtægt		
Årlig leje beboelse pr. 1. oktober 2009	2.396.046	2.396.046
Forhøjelse pr. 1. januar 2010	41.332	30.999
Lejl. 66 overgået til andel pr. 15. februar 2010	-33.761	-21.101
Regulering pr. 1. marts 2010	2.200	1.283
Lejl. 47 overgået til andel pr. 1. maj 2010	-33.761	-14.067
Lejl. 125 overgået til andel pr. 1. maj 2010	-33.158	-13.816
Forhøjelse pr. 1. september 2010	39.919	3.327
Regulering med tilbagevirkende kraft		26.905
Årlig leje, beboelse pr. 30. september 2010	<u>2.378.817</u>	
		2.409.576
Modernisering og forbedringer		6.491
Tomgang		-280.021
Lejeindtægt beboelse i alt 2009/2010		<u>2.136.046</u>
Årlig leje erhverv pr. 1. oktober 2009	158.701	158.701
Forhøjelse pr. 1. januar 2010	4.325	3.244
Regulering med tilbagevirkende kraft		1.627
Forhøjelse pr. 1. april 2010	1.517	759
Forhøjelse pr. 1. september 2010	2.440	203
Årlig leje, beboelse pr. 30. september 2010	<u>166.983</u>	
Lejeindtægt erhverv i alt 2009/2010		<u>164.534</u>
Lejeindtægt beboelse og erhverv i alt 2009/2010	<u>2.545.800</u>	<u>2.300.580</u>

Noter

	Årlig kr.	2009/2010 kr.
Note 2. Boligafgift		
Årlig boligafgift pr. 1. oktober 2009	14.969.556	14.969.556
Lejl. 66 overgået til andel pr. 15. februar 2010	40.968	25.605
Forhøjelse pr. 1. marts 2010 , 3 %	450.323	262.689
Lejl. 47 overgået til andel pr. 1. maj 2010	42.197	17.582
Lejl. 125 overgået til andel pr. 1. maj 2010	41.444	17.269
Regulering		119
Årlig boligafgift pr. 30. september 2010	<u>15.544.488</u>	
Boligafgift i alt 2009/2010		<u>15.292.820</u>
Kælderleje, andelshavere		<u>80.548</u>
Boligafgift og kælderleje i alt 2009/2010		<u><u>15.373.368</u></u>

Noter

	Budget		
	2009/2010	(Ikke revideret) 2009/2010	2008/2009
	kr.	kr.	kr.
Note 3. Løbende vedligeholdelse			
Maler	24.103		23.368
Glarmester	3.375		0
Tag og tagrender	1.750		37.416
Badeværelsesgulve og følgereparationer	42.737		88.738
Værktøj og inventar	6.442		19.563
Vejvedligeholdelse	400		0
Dørtelefoner	12.265		10.739
Murer	34.375		35.779
Snedker og tømrer	153.312		84.569
Blikkenslager	740.770		806.178
Reparation af varmeanlæg	59.705		66.582
Videovervågning	8.509		34.618
Elektriker	79.921		102.663
Kloak	0		8.944
Teknisk bistand	118.444		54.773
Vinduer og altandøre	15.336		46.213
Følgearbejder overdragelser, forbedringer	30.267		107.872
Fraflytteres indbetalinger til istandsættelser	-32.475		-15.000
Reparation af vaskeri	25.634		12.248
Serviceaftaler varmecentral	115.314		106.261
Låseservice	43.609		41.886
Navneskilte, hængelås, vaskekort	-5.200		-1.038
Diverse inkl. småanskaffelser	40.009		44.662
Hensat til maling af kældervægge og nyt gulv i Blok 9	1.500.000		
Containertømning, afledt af vandskader	220.000	1.720.000	0
		3.238.602	1.717.034
Planlagt vedligeholdelse:			
Småprojekter	199.769		
Maling af trapper m.v.	1.539.600		
Anvendte hensættelser, ovf. fra note 20	-1.000.000	739.369	795.347
Vaskeri nyanskaffelse		0	0
		3.977.971	2.512.381
Hensat til indvendig vedligeholdelse (tilbudt ordning)		37.403	36.924
		4.015.374	2.549.305

Noter

	2009/2010	Budget (ikke revideret) 2009/2010	2008/2009
	kr.	kr.	kr.
Note 4. Skatter og forsikringer			
Forsikringer	514.405	685.000	505.650
Serviceaftaler m.v. inkl. vaskerier	163.428		163.679
Ejendomsskatter	2.800.895	2.801.000	2.631.318
	<u>3.478.728</u>	<u>3.486.000</u>	<u>3.300.647</u>
Note 5. Forbrugsafgifter			
Elforbrug inkl. vaskerier	363.576	350.000	319.162
Vandafgift inkl. vaskerier	1.460.511	1.300.000	1.518.857
Renovation	527.433	526.500	503.297
	<u>2.351.520</u>	<u>2.176.500</u>	<u>2.341.316</u>

Noter

	2009/2010	Budget	
		(Ikke revideret)	
	2009/2010	2009/2010	2008/2009
	kr.	kr.	kr.
Note 6. Renholdelse og ejendomsfunktionærer			
Ejendomsfunktionærer			
Lønninger inkl. pension m.v.	1.229.149		1.198.628
ATP m.v.	11.502		11.865
Lønsumsafgift	61.092		51.652
Feriepengeforpligtelse	28.000		-40.000
Lønrefusion	0		-36.743
Viceværtsfirma, vikarer	0		75.053
Viceværtservice/døgnvagt	16.116		0
Telefon og internet	35.811		23.145
Fortæring	18.740		17.529
Arbejdstøj m.v.	13.341		7.137
	<u>1.413.751</u>		<u>1.308.266</u>
Renholdelse			
Vinduespolering og trappevask	435.140		418.810
Hovedrengøring	115.852		148.840
Kloakrensning	61.732		46.091
Vicevært- og rengøringsartikler	3.297		6.709
Containeraffald, tømning m.v.	61.722		58.380
Gebyr dataløn	4.508		4.481
Ejendomskontor	19.547		20.442
IT-support	67.989		75.347
Maskindrift	87.107		43.992
Småanskaffelser	0		14.435
Graffitibekæmpelse	14.287		17.564
Skadedyrsbekæmpelse	2.250	260.707	0
	<u>2.287.182</u>	<u>2.200.000</u>	<u>2.163.357</u>
Haveanlæg	238.103		873.918
Hensat	0	238.103	-570.000
	<u>2.525.285</u>	<u>2.450.000</u>	<u>2.467.275</u>

Noter

	Budget		
	2009/2010	(Ikke revideret) 2009/2010	2008/2009
	kr.	kr.	kr.
Note 7. Foreningsomkostninger			
Administration	467.400	467.400	453.780
Valuarvurdering	30.250	25.000	59.000
Advokathonorar	86.473	5.000	16.250
Rådgiverhonorar	10.000	0	0
Afsat revision 2009/2010	57.500	115.000	57.500
Revisor rådgivning, møder, anden assistance m.v.	40.000		27.500
Assistance, rest 2007/2008	0	0	17.500
Andelsværdiberegning	0	0	12.500
Varmeregnskab	115.932	115.000	111.796
Kontorartikler, porto, gebyrer m.v.	87.672	105.000	111.487
Tab/gevinst på fraflyttere	-4.035	0	12.581
Tomgang varme, afregning fraflyttere	48.339	0	39.761
Hensat til tab på debitorer	120.000	0	0
Bestyrelseskontor m.v., inkl. varmeforbrug	26.365	410.000	65.190
Bestyrelseshonorar, telefoniiskud m.v.	172.000		157.599
Foreningsudgifter	60.562		119.011
	<u>1.318.458</u>	<u>1.242.400</u>	<u>1.261.455</u>
Note 8. Finansieringsudgifter			
Prioritetsydelse og øvrige renter			
Prioritetsrenter	3.635.291	4.564.353	4.272.618
Prioritetsafdrag	1.960.570	1.911.625	1.580.943
Omkostninger i f.b. med nyt lån	0	0	106.468
Renter, netto			
Bankrenter, netto	-2.580	0	19.735
Grundejernes Investeringsfond	-515	0	0
Debitorer	-4.085	0	-3.657
Øvrige renter	484	0	0
	<u>5.589.165</u>	<u>6.475.978</u>	<u>5.976.107</u>

Noter

Note 8. Finansieringsudgifter - fortsat

Prioritetsrenter/prioritetsgæld

	Udløb	Kurs	Renter og bidrag	Afdrag 2009/2010	Restgæld pr. 30/9 2010	Kursværdi pr. 30/9 2010
5% Nykredit Kontantlån opr. kr. 6.871.000, rentesats 5,2104%	2027	101,51	318.849	207.170	5.552.865	5.636.577
5% Nykredit opr. Kontantlån opr. kr. 8.400.000 rentesats 5,4808%	2033	104,56	444.970	157.437	7.467.420	7.807.957
Var. rente Nykredit *) Var. obl. lån opr. kr. 30.717.000 rentesats max. 6%	2035	99,91	784.205	813.949	27.427.039	27.401.257
3% Nykredit Kontantlån opr. kr. 4.490.000 rentesats 3,4600%	2020	102,22	130.764	267.742	3.219.601	3.290.954
5% Nykredit Kontantlån opr. kr. 29.749.000 rentesats 5,4820%	2038	105,18	1.668.915	444.179	28.584.465	30.065.336
5% Nykredit Kontantlån opr. kr. 5.000.000 rentesats 5,4096%	2039	104,56	287.588	70.093	4.906.113	5.129.838
			<u>3.635.291</u>	<u>1.960.570</u>	<u>77.157.503</u>	<u>79.331.919</u>

*) Lånets rente er variabel og ændres ved halvårlige rentefastsættelser. Rentemaksimum 6%.

Noter

	kr.		
Note 9. Afskrivninger			
Installationer	613.057		
Driftsmidler	46.643		
Afgang i årets løb	0		
	<u>659.700</u>		
Note 10. Ejendommen, inkl. anlæg m.v., bogført værdi			
matr. nr. 1014, 1025, 1026, 1027, 1028 og 1029 Emdrup			
Akkumuleret anskaffelsværdi pr. 1. oktober 2009	<u>74.208.251</u>		
Saldo pr. 30. september 2010	<u>74.208.251</u>		
Note 11. Opkøbte andelslejligheder, 4. stk.			
Andel 68	520.638		
Andel 130	507.515		
Andel 397	489.946		
Andel 403	480.562		
	<u>1.998.661</u>		
Note 12. Installationer			
	Vaskeri	Bredbånd	I alt
Kostpris			
Saldo pr. 1/10 2009	1.020.834	4.857.517	5.878.351
Tilgang i årets løb	252.213	0	252.213
Afgang i årets løb	0	0	0
Kostpris pr. 30/9 2010	<u>1.273.047</u>	<u>4.857.517</u>	<u>6.130.564</u>
Afskrivninger			
Saldo pr. 1/10 2009	454.736	971.504	1.426.240
Årets afskrivninger	127.305	485.752	613.057
Afskrivninger pr. 30/9 2010	<u>582.041</u>	<u>1.457.256</u>	<u>2.039.297</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30/9 2010	<u>691.006</u>	<u>3.400.261</u>	<u>4.091.267</u>

Noter

Note 13. Driftsmidler

	Traktor kr.
Kostpris	
Saldo pr. 1/10 2009	466.428
Tilgang i årets løb	<u>0</u>
Kostpris pr. 30/9 2010	<u>466.428</u>
Afskrivninger	
Saldo pr. 1/10 2009	186.572
Årets afskrivninger	<u>46.643</u>
Afskrivninger pr. 30/9 2010	<u>233.215</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30/9 2010	<u><u>233.213</u></u>

kr.

Note 14. Postkasser

Teknisk rådgivning	8.750
Blueprint	7.841
Postopak inkl. ekstraarbejder	513.134
KBC Byg	<u>11.063</u>
	540.788
Overført til resultatopgørelse	<u>-540.788</u>
	<u><u>0</u></u>

Note 15. Antenneregnskab

Saldo pr. 1. oktober 2009	846
Antenneindtægter	-130.982
Signallevering, Viasat	161.942
Copy Dan	102.369
For meget betalt Copy Dan afgift, overført til andre tilgodehavender	-102.369
Restsaldo antenneregnskab overført til resultatopgørelsen	<u>-31.806</u>
	<u><u>0</u></u>

Noter

	kr.
Note 16. Varmeregnskab 2010/2011	
Opkrævet a conto	1.421.846
Brændselsudgifter	<u>933.032</u>
	<u><u>488.814</u></u>
Note 17. Indvendig vedligeholdelseskonto	
Saldo pr. 1. oktober 2009	134.681
Hensat 2009/2010	<u>37.403</u>
	172.084
Anvendt	<u>-513</u>
Saldo pr. 30. september 2010	<u><u>171.571</u></u>
Note 18. Skyldige omkostninger	
Revision	57.500
Tryk af regnskaber	15.000
Afsat deltagelse i generalforsamling, møder, selvangivelse, tingbog m.v.	25.000
Maler	525.544
Fjernvarme	208.414
VVS arbejder	204.274
Elektriker	43.652
Valuarvurdering	30.250
Låseservice	30.064
El	28.347
Mellemregning med administrator	15.432
Diverse kreditorer	<u>141.391</u>
	<u><u>1.324.868</u></u>

Noter

kr.

Note 19. Andelsindskud

Saldo pr. 1. oktober 2009

3.112.050

Andelsindskud, 3 nye andele

25.050

3.137.100

Note 20. Hensættelse i henhold til vedtægternes § 32

Saldo pr. 1. oktober 2009

7.264.800

Anvendt i året, overført til modregning i afholdte udgifter

-1.000.000

6.264.800

Note 21. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser

Administrator oplyser, at ejerpantebrev kr. 11.021.000 er tinglyst til sikkerhed for mellemværender med Danske Bank.

Bestyrelsesforsikring

Administrator oplyser, at bestyrelsen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring, der dækker for hver enkelt sikrede med kr. 115.858 pr. skadesbegivenhed, og med maksimalt kr. 1.616.960 i forbindelse med en eller flere skadesbegivenheder pr. forsikringsår.

Afgivne garantier

Administrator oplyser, at foreningen har stillet garanti for 7 andelshavere.

Eventualforpligtelser

I henhold til seneste retspraksis kan overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer til andelslejlighed medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået til andele efter 19. maj 1994.

Eventuel ejendomsavancebeskatning ved overgang af det sidste lejemål fra udlejning til ikke-medlemmer til andelslejlighed er ikke medregnet i årsregnskabet.

Bestyrelsen indstiller følgende beregning af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger m.v.

Beregningen er foretaget i henhold til lovens § 5, stk. 2, litra b.

		kr.
Valuarvurdering gældende pr. 30. september 2010 ifølge statsautoriseret ejendomsmægler og valuarer Wiborg & Partnere af 2. november 2010 v./statsautoriseret ejendomsmægler % valuar, m.d.e. Erik Wiborg		270.100.000
Bogført værdi af ejendommen	-74.208.251	
Bogført værdi af installationer	-4.091.267	
Bogført værdi af opkøbte andelslejligheder	-1.998.661	
Bogført værdi af driftsmidler	-233.213	<u>-80.531.392</u>
		189.568.608
Prioritetsgæld ifølge regnskab	77.157.503	
Kursværdi ifølge regnskab	-79.331.919	<u>-2.174.416</u>
		187.394.192
Hensat til vedligeholdelse og forbedring, kursregulering m.v.		-45.388.355
Egenkapital ifølge regnskab		<u>-3.764.297</u>
Reguleret egenkapital		<u><u>138.241.540</u></u>

Formuen fordeles mellem andelsboligforeningens medlemmer efter m²

$$\text{Andelsværdi pr. m}^2 = \frac{138.241.540}{20.914} = \underline{\underline{6.610}}$$

Valuaren har i sin vurderingsrapport baseret sin beregning på en afkastprocent på 1,75% p.a. Vurderingen er følsom overfor udsving i markedsrenten, idet valuarens beregninger viser, at en stigning i afkastningsprocenten fra 1,75% til 2,25% vil reducere markedsværdien af ejendommen med kr. 60.028.000. En sådan ændring af afkastprocenten vil medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 19,13 til kr. 6.590,87.

Nye andelshavere (købere) skal være særligt opmærksomme på denne forudsætning for vurderingen af andelskronen.

Sidst vedtagne andelsværdi

6.610

Den beregnede andelsværdi kan specificeres således:

m ²	Andel i formue	Antal lejligheder	Total inkl. indskud
55	363.550	26	9.452.300
56	370.160	152	56.264.320
58	383.380	10	3.833.800
66	436.260	105	45.807.300
67	442.870	50	22.143.500
112	740.320	1	740.320
Afrunding			0
		<u>344</u>	<u>138.241.540</u>