

Andelsboligforeningen  
Holbækgården

Årsrapporten for 2009/2010

23. regnskabsår

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,  
den 16. juni 2010



---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsregnskabet's godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. april 2009 - 31. marts 2010	7
Balance pr. 31. marts 2010	8
Andelskroneberegning	10
Noter til årsregnskabet	11
Likviditetsbudget for 2010/2011	18

## Foreningsoplysninger

<b>Andelsboligforening:</b>	Holbækgården SE-nr. 10 66 28 93
<b>Adresse:</b>	Holbækgade 1 - 6 Løgstørgade 15 – 21 Vordingborggade 30 – 36 Korsørgade 17 - 21 2100 København Ø
<b>Bestyrelse:</b>	Jacob Storm (Formand) Anne Graversen Per Bredesgaard Theis Krarup Hansen Rasmus Stanley Pedersen
<b>Administrator:</b>	Homann Advokater Amagertorv 11 1160 København K Tlf.nr. 33 12 60 40
<b>Revisor</b>	AP   statsautoriserede revisorer Nørre Farimagsgade 11 1364 København K Tlf.nr. 70 15 78 11

## Årsregnskabs godkendelse

### Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsregnskabet for 2009/2010 for andelsboligforeningen **Holbækgården**.

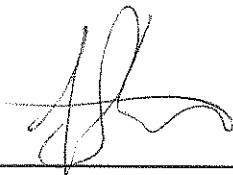
Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

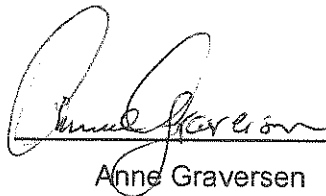
Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. maj 2010

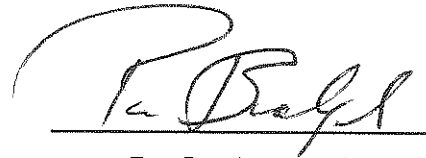
### Bestyrelse



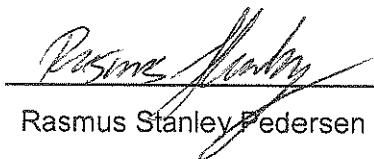
Jacob Storm  
(Formand)



Anne Graversen



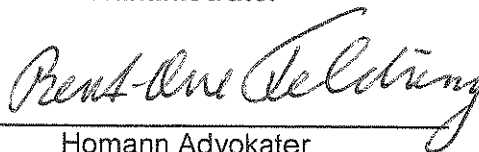
Per Bredesgaard



Rasmus Stanley Pedersen

Theis Krarup Hansen

### Administrator



Homann Advokater

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til medlemmerne i andelsboligforeningen Holbækgården

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen **Holbækgården** for regnskabsåret 1. april 2009 – 31. marts 2010, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

### **Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet**

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor 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 foreningens 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 foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2009 – 31. marts 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 4. maj 2010

AP | statsautoriserede revisorer



Kurt Christensen

statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne gældende for regnskabsklasse A i Årsregnskabsloven tillempt de særlige forhold i andelsboligforeningen og dets vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelse

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og udgifter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om huslejen mv. er indbetalt til foreningen pr. 31. marts 2010.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen pr. 31. marts 2010.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb i 1987.

### Balance

#### **Aktiver:**

Ejendommen er bogført til købspris med tillæg af handels- og prioritetsomkostninger. Der afskrives ikke på ejendommen.

Til forbedringer betragtes omkostninger, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb i 1987, og som bibringer en højere brugs- og nytteværdi for ejendommens beboere.

Der foretages afskrivninger lineært over skønsmæssige forventede brugstider:

Forbedringer	40 år	eller	2,50%
Installationer	10 år	eller	10%

Byfornyelsesomkostningerne beløber sig til i alt kr. 9.855.986. Byggelånsrenter er udgiftsført over resultatopgørelsen. Byggeregnskabet er godkendt i skrivelse af 2. september 1996 fra Plan- og Ejendomsdi-

rektoratet med 73,5% af omkostningerne som vedligeholdelse, hvortil der ydes kontant indeksslån med fuld ydelsesstøtte.

Vedligeholdelsesdelen af byfornyelsen afskrives i samme takt som der afdrages på indeksslånet, mens forbedringsdelen afskrives med 2% p.a.

Det bør bemærkes at ejendommens bogførte værdi ikke er lig med ejendommens handelsværdi. Handelsværdien vil kun kunne fastsættes af en uvildig vurdering af ejendommen af en valuar. Ejendommen er i maj 2010 blevet vurderet af Valuarer Wiborg + Partnere.

**Passiver:**

Prioritetsgæld er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen havde valgt at indfri gælden pr. 31. marts 2010, skulle den have betalt et beløb svarende til gældens kursværdi.



**Resultatoppgørelse for perioden 1. april 2009 - 31. marts 2010**

Note	<u>Indtægter</u>	Budget		
		<u>2009/2010</u>	<u>2009/2010</u>	<u>2008/2009</u>
	Boligafgifter	6.691.869	6.673.000	6.480.845
1	Lejeindtægter	783.072	843.000	728.204
2	Andre indtægter	742.703	150.000	138.734
		<u>8.217.644</u>	<u>7.666.000</u>	<u>7.347.783</u>
	<u>Omkostninger</u>			
	Ejendomsskatter	406.007	405.000	385.591
	Elforbrug	125.769	200.000	179.018
	Vandforbrug, 7.164 m <sup>3</sup> (9.713 m <sup>3</sup> )	430.695	450.000	417.097
	Renovation	220.790	230.000	253.195
3	Forsikringer og abonnementer	131.397	127.000	124.106
4	Anden renholdelse	35.187	30.000	28.522
5	Viceværtomkostninger	670.858	635.000	629.214
6	Administration	360.940	375.000	366.283
7	Vedligeholdelse	407.971	400.000	367.147
	Hensættelse til større vedligeholdelsesarbejder	1.800.000	1.000.000	1.400.000
		<u>4.589.614</u>	<u>3.852.000</u>	<u>4.150.173</u>
	<b>Resultat før afskrivninger og renter</b>	3.628.030	3.814.000	3.197.610
8	Afskrivninger	<u>-1.362.944</u>	<u>-1.295.000</u>	<u>-1.309.105</u>
	<b>Resultat før renter</b>	2.265.086	2.519.000	1.888.505
	Hjemtagelsesomkostninger nye lån	-119.831	0	0
9	Renter, netto	<u>-1.817.935</u>	<u>-2.226.000</u>	<u>-1.812.714</u>
	<b>Resultat før skat</b>	327.320	293.000	75.791
10	Skat fra tidligere år	752	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>328.072</u></u>	<u><u>293.000</u></u>	<u><u>75.791</u></u>

Balance pr. 31. marts 2010

Note	<u>Aktiver</u>	<u>2009/2010</u>	<u>2008/2009</u>
	<u>Anlægsaktiver</u>		
	<u>Materielle anlægsaktiver</u>		
	Ejendommen matr. nr. 4059-4067, Udenbys Klædebo Kvarter:		
11	Købspris	23.746.590	23.746.590
12	Forbedringer	28.910.971	28.106.686
13	Installationer	706.296	837.756
14	Inventar	390.714	234.484
15	Offentlig byfornyelse	<u>8.270.482</u>	<u>8.400.417</u>
	<b>Ejendommen i alt</b>	<u>62.025.053</u>	<u>61.325.933</u>
	 <b>Anlægsaktiver i alt</b>	 <u>62.025.053</u>	 <u>61.325.933</u>
	 <u>Omsætningsaktiver</u>		
18	Uсолgte andele	854.000	914.000
16	Tilgodehavender	55.574	47.079
	Forudbetalte omkostninger	162.625	271.232
17	Likvide midler	<u>8.123.443</u>	<u>3.166.787</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>9.195.642</u>	<u>4.399.098</u>
	 <b>Aktiver i alt</b>	 <u>71.220.695</u>	 <u>65.725.031</u>

Balance pr. 31. marts 2010

Note	<u>Passiver</u>	<u>2009/2010</u>	<u>2008/2009</u>
	<u>Egenkapital</u>		
18	Andelskapital	<u>12.565.000</u>	<u>12.565.000</u>
19	Reserver i alt	<u>2.364.750</u>	<u>2.036.678</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>14.929.750</u>	<u>14.601.678</u>
	<u>Hensatte forpligtelser</u>		
20	Hensættelse til vedligeholdelse	<u>5.950.000</u>	<u>6.150.000</u>
	<u>Gældsforpligtelser:</u>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
21	Prioritetsgæld	47.364.924	42.121.392
	Forudbetalt leje og deposita	<u>1.797.308</u>	<u>1.716.628</u>
		<u>49.162.232</u>	<u>43.838.020</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
22	Varmeregnskab	849	64.378
	Indvendig vedligeholdelse, lejere	187.663	185.429
23	Skyldige omkostninger	<u>990.202</u>	<u>885.526</u>
		<u>1.178.714</u>	<u>1.135.333</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>50.340.946</u>	<u>44.973.353</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>71.220.695</u>	<u>65.725.031</u>
24	Sikkerhedsstillelse		
25	Eventualforpligtelse		

### Andelskroneberegning pr. 31. marts 2010

Til beregning af den størst mulige salgpris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffessummen	62.025.053
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom, vurderet maj 2010	220.400.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2008	219.000.000

Reserver jf. regnskabet	2.364.750
Indekslån optaget til kursværdi	7.996.445

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	220.400.000	
Bogført værdi	<u>-62.025.053</u>	158.374.947

Regulering af prioritetsgæld:

Bogført værdi af restgæld	47.364.924	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>49.594.586</u>	<u>-2.229.662</u>

**Merværdi til fordeling på solgte andele** 166.506.479

Andelshavere antal m<sup>2</sup> 11.711

	<u>Princip C</u>	<u>Princip B</u>
Merværdi pr. m <sup>2</sup>	14.098	14.218
Med tillæg af oprindeligt indskud	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
Andelskrone pr. 31. marts 2010 (sidste år 16.612)	<u>15.098</u>	<u>15.218</u>

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til følgende: 15.000

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. marts 2010	kr.	15.000
Værdi pr. 31. marts 2009	kr.	16.000
Værdi pr. 31. marts 2008	kr.	18.000
Værdi pr. 31. marts 2007	kr.	18.000
Værdi pr. 31. marts 2006	kr.	11.000

**Noter til årsregnskabet**

		<b>Budget</b>	
	<b>2009/2010</b>	<b>2009/2010</b>	<b>2008/2009</b>
<b>1. <u>Lejeindtægter</u></b>			
Lejeindtægter, boliger	417.934	430.000	393.107
Lejeindtægter, erhverv	432.573	434.000	421.785
Lejeindtægter, kælder	11.400	11.000	10.975
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	-31.960	-32.000	-32.879
Lejetab ved tomgang	-46.875	0	-64.784
	<u>783.072</u>	<u>843.000</u>	<u>728.204</u>
<b>2. <u>Andre indtægter</u></b>			
Merværdi ved salg af andele	609.175	0	0
Vaskeriindtægter	130.952	150.000	130.734
Ventelistegebyr	2.576	0	8.000
	<u>742.703</u>	<u>150.000</u>	<u>138.734</u>
<b>3. <u>Forsikringer og abonnementer</u></b>			
Ejendomsforsikring	115.987	115.000	112.591
Arbejdsskade	2.599	2.000	2.457
EDB- og svagstrømsforsikring	3.279	3.000	3.018
Bestyrelsesansvar	3.200	2.000	1.525
Bredbånd	6.332	5.000	4.515
	<u>131.397</u>	<u>127.000</u>	<u>124.106</u>
<b>4. <u>Anden renholdelse</u></b>			
Vinduespolering	19.000	20.000	21.375
Rengøringsmaterialer	11.948	5.000	3.717
Fejemaskine og benzin	4.239	5.000	3.430
	<u>35.187</u>	<u>30.000</u>	<u>28.522</u>
<b>5. <u>Viceværtomkostninger</u></b>			
Lønninger og feriepenge	615.271	595.000	585.497
Sociale omkostninger	6.497	5.000	11.009
Lønsumsafgift	32.997	31.000	31.568
Feriepengeregulering	4.107	0	0
Varme i viceværtrum og egne lokaler	6.699	3.000	0
Personaleomkostninger incl. arbejdstøj	5.287	1.000	1.140
	<u>670.858</u>	<u>635.000</u>	<u>629.214</u>

### Noter til årsregnskabet

6.	<u>Administration</u>	Budget		
		<u>2009/2010</u>	<u>2009/2010</u>	<u>2008/2009</u>
	Mødeudgifter og generalforsamling	24.132	25.000	25.365
	Kontorhold, porto og gebyrer	19.897	22.500	25.568
	Telefonhold og internet, vicevært og bestyrelse	14.000	25.000	14.000
	Revision og regnskab	38.750	38.500	38.500
	Revisor, anden rådgivningsassistance	11.875	0	0
	Administrator, Advokaterne	190.950	197.000	196.750
	Advokathonorar, lejevarslinger	0	0	4.700
	Vurdering af ejendommen	26.875	27.000	26.700
	Varmeregnskab incl. egne andele	34.461	40.000	34.700
		<u>360.940</u>	<u>375.000</u>	<u>366.283</u>
7.	<u>Vedligeholdelse</u>			
	Murer	28.594		0
	Maler	35.250		6.462
	Tømrer og snedker	15.100		134.183
	Elektriker	102.927		85.623
	VVS-sanitet, faldstammer, kloak, vandrør mv.	37.347		27.927
	VVS-varmeinstallationer	75.154		61.058
	Vaskeri	41.029		12.271
	Glarmester	2.038		0
	Låsesmed	17.422		13.694
	Værktøj og inventar	8.005		5.229
	Teknologisk Institut	0		700
	Tagterrasse og gårdanlæg	42.486		6.972
	Falck	2.619		13.028
		<u>407.971</u>	<u>400.000</u>	<u>367.147</u>

### Noter til årsregnskabet

8.	<u>Afskrivninger</u>	Budget		
		<u>2009/2010</u>	<u>2009/2010</u>	<u>2008/2009</u>
	Forbedringer	1.072.239	1.069.000	1.072.239
	Installationer	131.460	131.000	140.157
	Inventar	29.310	29.000	29.310
	Offentlig byfornyelse	129.935	66.000	67.399
		<u>1.362.944</u>	<u>1.295.000</u>	<u>1.309.105</u>
9.	<u>Renter, netto</u>			
	Renteudgifter Nyk, indeks 2,5%	192.619	192.000	192.250
	Renteudgifter Nyk, kont. 7,98%	140.897	141.000	144.632
	Renteudgifter Nyk, indeks 2,5%	45.623	45.000	45.565
	Renteudgifter Nyk, kont. 7,61%	36.395	36.000	37.322
	Renteudgifter Nyk, kont. 5,1640%	1.857.321	1.858.000	1.846.689
	Renteudgifter Nyk, nye lån	0	390.000	0
	Indeksregulering	159.381	220.000	217.188
	Ydelsesstøtte fra det offentlige	-561.536	-556.000	-558.904
		<u>1.870.700</u>	<u>2.326.000</u>	<u>1.924.742</u>
	Renteindtægter, driftskonto	52.765	100.000	111.988
	Renteindtægter, pluskonto	0	0	40
		<u>1.817.935</u>	<u>2.226.000</u>	<u>1.812.714</u>

### 10. Skat af årets resultat

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervmæssig udlejning.

Den skattepligtige indkomst er positiv, men tidligere års skattemæssige underskud modregnes heri.

**Noter til årsregnskabet**

11.	<b><u>Købspris</u></b>	<b><u>2009/2010</u></b>	<b><u>2008/2009</u></b>
	Købspris jf. skøde	20.325.000	20.325.000
	Købsomkostninger	3.421.590	3.421.590
		<u>23.746.590</u>	<u>23.746.590</u>

(Vurdering pr. 1. oktober 2008 kr. 219.000.000)

12.	<b><u>Forbedringer</u></b>	<b><u>Anskaffel-</u></b>	<b><u>Akk. af-</u></b>	<b><u>Årets af-</u></b>	<b><u>Saldo</u></b>
		<b><u>sessum</u></b>	<b><u>skrivning</u></b>	<b><u>skrivning</u></b>	<b><u>ultimo</u></b>
	Forbedringer før 1. april 1993	10.441.228	4.176.496	261.031	6.003.701
	Projekt faldstammer og badeværelse	11.408.896	1.901.485	380.297	9.127.114
	Projekt renovering af gårdene	4.142.774			
	- Anvendt af hensættelser, anslået	-2.000.000	0	0	2.142.774
	Projekt tagterasse mv.	12.927.341	859.048	430.911	11.637.382
		<u>36.920.239</u>	<u>6.937.029</u>	<u>1.072.239</u>	<u>28.910.971</u>

13.	<b><u>Installationer</u></b>	<b><u>Anskaffel-</u></b>	<b><u>Akk. af-</u></b>	<b><u>Årets af-</u></b>	<b><u>Saldo</u></b>
		<b><u>sessum</u></b>	<b><u>skrivning</u></b>	<b><u>skrivning</u></b>	<b><u>ultimo</u></b>
	Vaskemaskiner 1999	56.575	56.575	0	0
	Tørretumbler 1999	30.431	30.431	0	0
	Vaskemaskiner 2001	118.750	106.875	11.875	0
	Tørretumbler 2004	34.203	17.100	3.420	13.683
	Tørretumbler 2005	43.803	17.520	4.380	21.903
	Etablering af bredbånd 2006	1.117.850	335.355	111.785	670.710
		<u>1.401.612</u>	<u>563.856</u>	<u>131.460</u>	<u>706.296</u>

14.	<b><u>Inventar</u></b>	<b><u>Anskaffel-</u></b>	<b><u>Akk. af-</u></b>	<b><u>Årets af-</u></b>	<b><u>Saldo</u></b>
		<b><u>sessum</u></b>	<b><u>skrivning</u></b>	<b><u>skrivning</u></b>	<b><u>ultimo</u></b>
	Møbler tagterasse	293.104	58.620	29.310	205.174
	Postkasser og belysning	185.540	0	0	185.540
		<u>478.644</u>	<u>58.620</u>	<u>29.310</u>	<u>390.714</u>



**Noter til årsregnskabet**

		<u>Anskaffel-</u>	<u>Akk. af-</u>	<u>Årets af-</u>	<u>Saldo</u>
		<u>sessum</u>	<u>skrivning</u>	<u>skrivning</u>	<u>ultimo</u>
15.	<b><u>Offentlig byfornyelse</u></b>				
	Vedligeholdelsesdelen	7.244.149	776.488	77.698	6.389.963
	Forbedringsdelen	<u>2.611.837</u>	<u>679.081</u>	<u>52.237</u>	<u>1.880.519</u>
		<u>9.855.986</u>	<u>1.455.569</u>	<u>129.935</u>	<u>8.270.482</u>
16.	<b><u>Tilgodehavender</u></b>			<u>2009/2010</u>	<u>2008/2009</u>
	Restancer			0	1.548
	Selskabsskat 2007/2008			0	13.939
	Mellemregning salg af andele			45.962	19.250
	Klientkonto Advokaterne			9.612	12.342
				<u>55.574</u>	<u>47.079</u>
17.	<b><u>Likvide midler</u></b>				
	Nordea, driftskonto			8.115.691	666.787
	Nykredit, omprioriteringskonto			7.752	0
	Nordea, aftalekonto			0	2.500.000
				<u>8.123.443</u>	<u>3.166.787</u>
18.	<b><u>Andelskapital</u></b>	<u>Antal m2</u>	<u>Pris</u>	<u>2009/2010</u>	<u>2008/2009</u>
	Fuldt indskud:				
	Saldo primo	11.651	1.000	11.651.000	11.651.000
	Solgt i årets løb	60	1.000	60.000	0
	Usolgte andele	<u>854</u>	1.000	<u>854.000</u>	914.000
		<u>12.565</u>		<u>12.565.000</u>	<u>12.565.000</u>
19.	<b><u>Reserver</u></b>			<u>2009/2010</u>	<u>2008/2009</u>
	Tidligere års resultat			2.036.678	1.960.887
	Dette års resultat			328.072	75.791
				<u>2.364.750</u>	<u>2.036.678</u>

## Noter til årsregnskabet

<b>20.</b>	<b><u>Hensættelse til vedligeholdelse</u></b>	<b><u>2009/2010</u></b>	<b><u>2008/2009</u></b>
	Tidligere års resultat	6.150.000	4.750.000
	Årets hensættelse	1.800.000	1.400.000
	Anvendt til gårdrenovering, anslået ca. 50%	-2.000.000	0
		<u>5.950.000</u>	<u>6.150.000</u>

<b>20.</b>	<b><u>Prioritetsgæld</u></b>	<b>Obligations-</b>			
	Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Afdrag</u>
	Nyk, 2,5% indeks årgang 2047	5.245.491	6.086.096	6.463.434	191.238
	Nyk, 6% kont. årgang 2026	1.656.106	1.886.526	1.886.526	49.161
	Nyk, 2,5% indeks årgang 2047	1.274.865	1.443.514	1.533.011	45.841
	Nyk, 6% kont. årgang 2029	448.214	500.454	500.454	12.765
	Nyk, 5% kont. årgang 2035	32.620.248	33.116.790	33.116.790	736.844
	Nyk, tilpasn.lån (F1-1.4.2011)	2.044.000	1.996.659	2.045.378	0
	Nyk, 5% kont. årgang 2041	<u>4.076.000</u>	<u>4.048.993</u>	<u>4.048.993</u>	<u>0</u>
		<u>47.364.924</u>	<u>49.079.032</u>	<u>49.594.586</u>	<u>1.035.849</u>

<b>21.</b>	<b><u>Varmeregnskab</u></b>	<b><u>2009/2010</u></b>	<b><u>2008/2009</u></b>
	Varme indbetalt aconto	470.678	459.453
	Køb af varme	-469.829	-395.075
	Ej afregnet varme	0	0
		<u>849</u>	<u>64.378</u>

<b>22.</b>	<b><u>Skyldige omkostninger</u></b>		
	AP   Statsautoriserede Revisorer	38.750	38.500
	Advokaterne	0	1.810
	Mellemregning salg af andele	784.094	658.723
	Hensat elforbrug	27.282	41.882
	Forudbetalt leje/boligafgift	5.650	660
	Periodiseret kvartalsleje	22.533	21.398
	Skyldig A-skat mv.	21.728	36.774
	Lønsumsafgift	8.153	7.873
	Skyldige feriepenge	<u>82.012</u>	<u>77.906</u>
		<u>990.202</u>	<u>885.526</u>

## Noter til årsregnskabet

### 23. Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve i ejendommen kr. 2.000.000 ligger i banken i eget depot.

### 24. Eventualforpligtelse

Ifølge kendelser fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig udlejningsvirksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. Selskabsskatte-lovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualskatteforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

### Drifts- og likviditetsbudget for 2010/2011

#### Driftsbudget

	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	<u>2009/2010</u>	<u>2009/2010</u>	<u>2010/2011</u>
Boligafgift, incl. stigning pr. 1. juli 2008	6.673.000	6.691.869	6.760.000
Stigning pr. 1. juli 2010 kr. 1 pr. m <sup>2</sup> pr. måned	0	0	105.000
Lejeindtægter	843.000	783.072	729.000
Andre indtægter	<u>150.000</u>	<u>742.703</u>	<u>150.000</u>
<b>Indtægter i alt</b>	<u>7.666.000</u>	<u>8.217.644</u>	<u>7.744.000</u>
Udgifter			
Ejendomsskatter	405.000	406.007	434.000
El-forbrug	200.000	125.769	170.000
Vandforbrug	450.000	430.695	450.000
Renovation	230.000	220.790	215.000
Forsikringer og abonnementer	127.000	131.397	140.000
Anden renholdelse	30.000	35.187	40.000
Viceværtomkostninger	635.000	670.858	700.000
Administration	375.000	360.940	375.000
Vedligeholdelse	400.000	407.971	400.000
Hensættelse til større vedligeholdelsesarbejder	1.000.000	1.800.000	1.200.000
Afskrivninger	<u>1.295.000</u>	<u>1.362.944</u>	<u>1.326.000</u>
	5.147.000	5.952.558	5.450.000
Renteudgifter, prioritetslån	2.272.000	2.272.855	2.507.000
Renteudgifter nyt lån	390.000	0	0
Indeksregulering	220.000	159.381	185.000
Ydelsesstøtte, offentlig byfornyelse	-556.000	-561.536	-560.000
Renteindtægter, diverse	-100.000	-52.765	-30.000
Hjemtagelsesomkostninger nye lån	0	119.831	0
Selskabsskat	<u>0</u>	<u>-752</u>	<u>0</u>
<b>Udgifter i alt</b>	<u>7.373.000</u>	<u>7.889.572</u>	<u>7.552.000</u>
<b>Årets resultat</b>	<u>293.000</u>	<u>328.072</u>	<u>192.000</u>

(overføres til næste side)

### Drifts- og likviditetsbudget for 2010/2011

	Budget	Resultat	Budget
Likviditetsbudget (arbejdskapital)	<u>2009/2010</u>	<u>2009/2010</u>	<u>2010/2011</u>
Årets resultat	293.000	328.072	192.000
Hensættelse til vedligeholdelse	1.000.000	1.800.000	1.200.000
Indeksregulering jf. ovenfor	220.000	159.381	185.000
Afskrivninger jf. ovenfor	<u>1.295.000</u>	<u>1.362.944</u>	<u>1.326.000</u>
Driftens bidrag til likviditet	2.808.000	3.650.397	2.903.000
<b>Andre ind- og udbetalinger</b>			
Andelsindskud	0	60.000	0
Forventet størrelse af hjemtagelse af nyt lån	8.000.000	6.120.000	0
Igangværende projekt, gårdrenovering	-8.000.000	-2.816.774	-5.183.000
Etablering af mobilsug	-3.000.000	-1.059.750	-1.940.000
Nye postkasser	0	-185.540	
Indbetaling deposita	0	80.680	0
Afdrag nyt lån	-60.000	0	0
Afdrag prioritetsgæld	<u>-1.032.000</u>	<u>-1.035.849</u>	<u>-1.201.000</u>
Ændring i arbejdskapitalen	-1.284.000	4.813.164	-5.421.000
Arbejdskapital primo	<u>2.350.000</u>	<u>2.349.764</u>	<u>7.163.000</u>
<b>Arbejdskapital ultimo</b>	<u>1.066.000</u>	<u>7.162.928</u>	<u>1.742.000</u>

#### **Arbejdskapitalen kan specificeres således**

Omsætningsaktiver, ekskl. usolgte andele	8.341.642
Kortfristet gæld	<u>-1.178.714</u>
	<u>7.162.928</u>