



STATSAUTORISERED
REVISORER

Nørre Farimagsgade 11
1364 København K

Tel +45 70 15 78 11
Fax +45 70 15 78 12

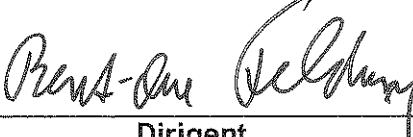
Mail info@ap.dk

**Andelsboligforeningen
Holbækgården**

Årsrapporten for 2008/2009

22. regnskabsår


**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,
den 17. juni 2009**



Dirigent

CVR.nr. 24 25 20 19

Interessentskab af
statsautoriserede revisionsanpartsselskaber

Medlem af
Moore Stephens International 

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. april 2008 - 31. marts 2009	7
Balance pr. 31. marts 2009	8
Andelskroneberegning	10
Noter til årsrapporten	11
Likviditetsbudget for 2009/2010	18

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening:	Holbækgården SE-nr. 10 66 28 93
Adresse:	Holbækgade 1 - 6 Løgstørgade 15 – 21 Vordingborggade 30 – 36 Korsørgade 17 - 21 2100 København Ø
Bestyrelse:	Jacob Storm (Formand) Flemming Galby Anne Graversen Anja Whittard Dalberg Per Bredesgaard
Administrator:	Homann Advokater Amagertorv 11 1160 København K Tlf.nr. 33 12 60 40
Revisor	AP statsautoriserede revisorer Nørre Farimagsgade 11 1364 København K Tlf.nr. 70 15 78 11

Årsrapportens godkendelse

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2008/2009 for andelsboligforeningen **Holbækgården**.

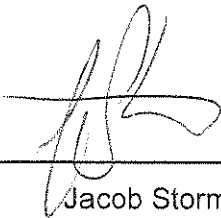
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

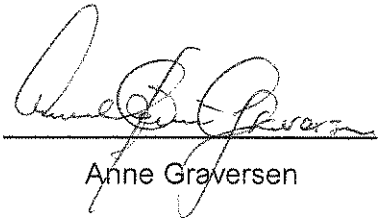
København, den 19. maj 2009

Bestyrelse

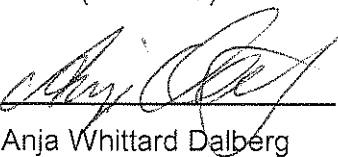


Jacob Storm
(Formand)

Flemming Galby



Anne Grøversen

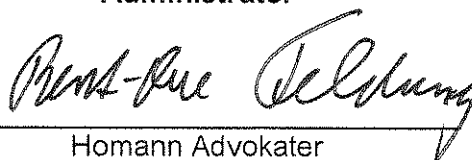


Anja Whittard Dalberg



Per Bredesgaard

Administrator



Homann Advokater

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Holbækgården

Vi har revideret årsrapporten for andelsboligforeningen **Holbækgården** for regnskabsåret 1. april 2008 – 31. marts 2009, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, andelskroneberegning og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, 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 en årsrapport, 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 årsrapporten 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 årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der givet 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 årsrapporten.

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 årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2008 – 31. marts 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 19. maj 2009

AP | statsautoriserede revisorer



Kurt Christensen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne gældende for regnskabsklasse A i Årsregnskabsloven tillempet 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 2009.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen pr. 31. marts 2009.

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 indeklån med fuld ydelsesstøtte.

Vedligeholdelsesdelen af byfornyelsen afskrives i samme takt som der afdrages på indeklånet, 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 2009 blevet vurderet af Valuarer Wiborg + Partnere.

Passiver:

Prioritetsgæld er medtaget til nominal restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen havde valgt at indfri gælden pr. 31. marts 2009, skulle den have betalt et beløb svarende til gældens kursværdi.

Resultatopgørelse for perioden 1. april 2008 - 31. marts 2009

Note	<u>Indtægter</u>	Budget		
		<u>2008/2009</u>	<u>2008/2009</u>	<u>2007/2008</u>
	Boligafgifter	6.480.845	6.481.000	6.297.345
1	Lejeindtægter	728.204	776.000	800.961
2	Andre indtægter	138.734	1.000.000	1.161.581
		<u>7.347.783</u>	<u>8.257.000</u>	<u>8.259.887</u>
	<u>Omkostninger</u>			
	Ejendomsskatter	385.591	381.000	367.761
	Elforbrug	179.018	200.000	230.139
	Vandforbrug, 9.713 m ³ (9.765 m ³)	417.097	400.000	402.307
	Renovation	253.195	264.000	262.740
3	Forsikringer og abonnementer	124.106	120.000	118.381
4	Anden renholdelse	28.522	30.000	23.260
5	Viceværtomkostninger	629.214	635.000	614.468
6	Administration	366.283	375.000	342.676
7	Vedligeholdelse	367.147	400.000	376.843
	Hensættelse til større vedligeholdelsesarbejder	1.400.000	1.750.000	1.750.000
		<u>4.150.173</u>	<u>4.555.000</u>	<u>4.488.575</u>
	Resultat før afskrivninger og renter	3.197.610	3.702.000	3.771.312
8	Afskrivninger	-1.309.105	-1.375.000	-1.480.557
	Resultat før renter	1.888.505	2.327.000	2.290.755
9	Renter, netto	-1.812.714	-1.778.000	-1.838.508
	Resultat før skat	75.791	549.000	452.247
10	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	<u>75.791</u>	<u>549.000</u>	<u>452.247</u>

Balance pr. 31. marts 2009

Note	<u>Aktiver</u>	<u>2008/2009</u>	<u>2007/2008</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	28.106.686	28.841.952
13	Installationer	837.756	977.913
14	Inventar	234.484	263.794
15	Offentlig byfornyelse	<u>8.400.417</u>	<u>8.467.816</u>
	Ejendommen i alt	<u>61.325.933</u>	<u>62.298.065</u>
	 Anlægsaktiver i alt	 <u>61.325.933</u>	 <u>62.298.065</u>
	 <u>Omsætningsaktiver</u>		
18	Usolgte andele	914.000	914.000
16	Tilgodehavender	47.079	1.876
	Forudbetalte omkostninger	271.232	282.090
17	Likvide midler	<u>3.166.787</u>	<u>4.460.229</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.399.098</u>	<u>5.658.195</u>
	 Aktiver i alt	 <u>65.725.031</u>	 <u>67.956.260</u>

Balance pr. 31. marts 2009

Note	<u>Passiver</u>	<u>2008/2009</u>	<u>2007/2008</u>
	<u>Egenkapital</u>		
18	Andelskapital	<u>12.565.000</u>	<u>12.565.000</u>
19	Reserver i alt	<u>2.036.678</u>	<u>1.960.887</u>
	Egenkapital i alt	<u>14.601.678</u>	<u>14.525.887</u>
	<u>Hensatte forpligtelser</u>		
	Hensættelse til vedligeholdelse	<u>6.150.000</u>	<u>4.750.000</u>
	<u>Gældsforpligtelser:</u>		
	Langfristede gældsforpligtelser		
20	Prioritetsgæld	42.121.392	42.893.806
	Forudbetalt leje og deposita	<u>1.716.628</u>	<u>1.674.410</u>
		<u>43.838.020</u>	<u>44.568.216</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
21	Varmeregnskab	64.378	163.520
	Indvendig vedligeholdelse, lejere	185.429	183.551
22	Skyldige omkostninger	<u>885.526</u>	<u>3.765.086</u>
		<u>1.135.333</u>	<u>4.112.157</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>44.973.353</u>	<u>48.680.373</u>
	Passiver i alt	<u>65.725.031</u>	<u>67.956.260</u>
23	Sikkerhedsstillelse		
24	Eventualforpligtelse		

Andelskroneberegning pr. 31. marts 2009

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

a)	Anskaffelsessummen	61.325.933
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom, vurderet maj 2009	235.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2008	219.000.000

Reserver jf. regnskabet	2.036.678
Indekslån optaget til kursværdi	7.619.348

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	235.000.000	
Bogført værdi	<u>-61.325.933</u>	173.674.067

Regulering af prioritetsgæld:

Bogført værdi af restgæld	42.121.392	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>43.553.213</u>	<u>-1.431.821</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele 181.898.272

Andelshavere antal m² 11.651

	<u>Princip C</u>	<u>Princip B</u>
Merværdi pr. m ²	14.239	15.612
Med tillæg af oprindeligt indskud	<u>1.000</u>	<u>1.000</u>
Andelskrone pr. 31. marts 2009 (sidste år 18.582)	<u>15.239</u>	<u>16.612</u>

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til følgende: 16.000

Andelskronen har udviklet sig således:

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
Værdi pr. 31. marts 2005	kr.	4.200

Noter til årsrapporten

1.	<u>Lejeindtægter</u>	Budget		
		<u>2008/2009</u>	<u>2008/2009</u>	<u>2007/2008</u>
	Lejeindtægter, boliger	393.107	386.000	417.344
	Lejeindtægter, erhverv	421.785	415.000	407.566
	Lejeindtægter, kælder	10.975	11.000	10.800
	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	-32.879	-36.000	-34.749
	Lejetab ved tomgang	-64.784	0	0
		<u>728.204</u>	<u>776.000</u>	<u>800.961</u>
2.	<u>Andre indtægter</u>			
	Merværdi ved salg af andele	0	850.000	992.106
	Indtægtsført hensættelse til indvendig vedligeholdelse	0	0	26.628
	Vaskeriindtægter	130.734	150.000	142.847
	Ventelistegebyr	8.000	0	0
		<u>138.734</u>	<u>1.000.000</u>	<u>1.161.581</u>
3.	<u>Forsikringer og abonnementer</u>			
	Ejendomsforsikring	112.591	115.000	110.630
	Arbejdsskade	2.457	2.000	0
	EDB- og svagstrømsforsikring	3.018	0	0
	Bestyrelsesansvar	1.525	3.000	2.900
	Bredbånd	4.515	0	4.851
		<u>124.106</u>	<u>120.000</u>	<u>118.381</u>
4.	<u>Anden renholdelse</u>			
	Vinduespolering	21.375	10.000	9.500
	Rengøringsmaterialer	3.717	10.000	1.815
	Fejemaskine og benzin	3.430	7.000	11.945
	Kørsel af affald	0	3.000	0
		<u>28.522</u>	<u>30.000</u>	<u>23.260</u>
5.	<u>Viceværtomkostninger</u>			
	Lønninger og feriepenge	585.497	582.000	571.933
	Sociale omkostninger	11.009	11.000	11.001
	Lønsumsafgift	31.568	31.000	30.790
	Feriepengeregulering	0	5.000	-1.196
	Varme i viceværtrum og egne lokaler	0	3.000	1.765
	Personaleomkostninger incl. arbejdstøj	1.140	3.000	175
		<u>629.214</u>	<u>635.000</u>	<u>614.468</u>

Noter til årsrapporten

6.	<u>Administration</u>	<u>2008/2009</u>	Budget	<u>2007/2008</u>
			<u>2008/2009</u>	
	Mødeudgifter og generalforsamling	25.365	25.000	15.053
	Kontorhold, porto og gebyrer	25.568	22.500	35.204
	Telefonhold og internet, vicevært og bestyrelse	14.000	25.000	12.000
	Revision og regnskab	38.500	38.500	37.500
	Administrator, Advokaterne	196.750	197.000	176.550
	Advokathonorar, lejevarslinger	4.700	0	0
	Vurdering af ejendommen	26.700	27.000	26.250
	Varmeregnskab	34.700	40.000	40.119
		<u>366.283</u>	<u>375.000</u>	<u>342.676</u>
7.	<u>Vedligeholdelse</u>			
	Murer	0		33.044
	Maler	6.462		1.022
	Tømrer og snedker	134.183		31.551
	Elektriker	85.623		44.215
	VVS-sanitet, faldstammer, kloak, vandrør mv.	27.927		20.961
	VVS-varmeinstallationer	61.058		58.317
	Vaskeri	12.271		34.309
	Glarmester	0		2.188
	Låsesmed	13.694		4.513
	Værktøj og inventar	5.229		7.707
	Hårde hvidevarer, lejere	0		3.937
	Energimærkning - lovpligtig	0		42.085
	Teknologisk Institut	700		0
	Have og gårdanlæg	6.972		0
	Falck	13.028		0
	Cykelstativer	0		92.994
		<u>367.147</u>	<u>400.000</u>	<u>376.843</u>

Noter til årsrapporten

8.	<u>Afskrivninger</u>	Budget		
		<u>2008/2009</u>	<u>2008/2009</u>	<u>2007/2008</u>
	Omprioritering	0	0	84.678
	Forbedringer	1.072.239	1.069.000	1.069.465
	Installationer	140.157	140.000	140.161
	Inventar	29.310	29.000	29.310
	Offentlig byfornyelse	67.399	137.000	156.943
		<u>1.309.105</u>	<u>1.375.000</u>	<u>1.480.557</u>
9.	<u>Renter, netto</u>			
	Renteudgifter Nyk, indeks 2,5%	192.250	190.000	193.495
	Renteudgifter Nyk, kont. 7,98%	144.632	145.000	148.083
	Renteudgifter Nyk, indeks 2,5%	45.565	44.000	45.906
	Renteudgifter Nyk, kont. 7,61%	37.322	37.000	38.182
	Renteudgifter Nyk, kont. 5,1640%	1.846.689	1.847.000	1.883.734
	Indeksregulering	217.188	120.000	123.649
	Ydelsesstøtte fra det offentlige	-558.904	-555.000	-559.459
		<u>1.924.742</u>	<u>1.828.000</u>	<u>1.873.590</u>
	Renteindtægter, driftskonto	111.988	50.000	34.974
	Renteindtægter, pluskonto	40	0	108
		<u>1.812.714</u>	<u>1.778.000</u>	<u>1.838.508</u>

10. Skat af årets resultat

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

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

Noter til årsrapporten

11. <u>Købspris</u>	<u>2008/2009</u>	<u>2007/2008</u>
Købspris jf. skøde	20.325.000	20.325.000
Købsomkostninger	3.421.592	3.421.592
Omprioriteringsomkostninger	846.778	846.778
Tidligere års afskrivning, omprioriteringsomkostninger	-846.780	-762.102
- afskrivning, omprioriteringsomkostninger	0	-84.678
	<u>23.746.590</u>	<u>23.746.590</u>

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

12. <u>Forbedringer</u>	<u>Anskaffel- sessum</u>	<u>Akk. af- skrivning</u>	<u>Årets af- skrivning</u>	<u>Saldo ultimo</u>
Forbedringer før 1. april 1993	10.441.228	3.915.465	261.031	6.264.732
Projekt faldstammer og badeværelse	11.408.896	1.521.188	380.297	9.507.411
Projekt renovering af gårdene	266.250	0	0	266.250
Projekt tagterasse mv.	12.927.341	428.137	430.911	12.068.293
	<u>35.043.715</u>	<u>5.864.790</u>	<u>1.072.239</u>	<u>28.106.686</u>

13. <u>Installationer</u>	<u>Anskaffel- sessum</u>	<u>Akk. af- skrivning</u>	<u>Årets af- skrivning</u>	<u>Saldo ultimo</u>
Vaskemaskiner 1999	56.575	50.922	5.653	0
Tørretumbler 1999	30.431	27.387	3.044	0
Vaskemaskiner 2001	118.750	95.000	11.875	11.875
Tørretumbler 2004	34.203	13.680	3.420	17.103
Tørretumbler 2005	43.803	13.140	4.380	26.283
Etablering af bredbånd 2006	1.117.850	223.570	111.785	782.495
	<u>1.401.612</u>	<u>423.699</u>	<u>140.157</u>	<u>837.756</u>

14. <u>Inventar</u>	<u>Anskaffel- sessum</u>	<u>Akk. af- skrivning</u>	<u>Årets af- skrivning</u>	<u>Saldo ultimo</u>
Møbler tagterasse	293.104	29.310	29.310	234.484
	<u>293.104</u>	<u>29.310</u>	<u>29.310</u>	<u>234.484</u>

Noter til årsrapporten

	<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. <u>Offentlig byfornyelse</u>				
Vedligeholdelsesdelen	7.244.149	761.326	15.162	6.467.661
Forbedringsdelen	2.611.837	626.844	52.237	1.932.756
	<u>9.855.986</u>	<u>1.388.170</u>	<u>67.399</u>	<u>8.400.417</u>
16. <u>Tilgodehavender</u>			<u>2008/2009</u>	<u>2007/2008</u>
Restancer			1.548	0
Selskabsskat 2007/2008			13.939	0
Mellemregning salg af andele			19.250	0
Klientkonto Advokaterne			12.342	1.876
			<u>47.079</u>	<u>1.876</u>
17. <u>Likvide midler</u>				
Kasse			0	2.000
Giro			0	22.070
Nordea, driftskonto			666.787	4.427.532
Nordea, aftalekonto			2.500.000	0
Nordea, pluskonto			0	8.627
			<u>3.166.787</u>	<u>4.460.229</u>
18. <u>Andelskapital</u>	<u>Antal m2</u>	<u>Pris</u>	<u>2008/2009</u>	<u>2007/2008</u>
Fuldt indskud:				
Saldo primo	11.651	1.000	11.651.000	11.591.000
Solgt i årets løb	0	1.000	0	60.000
Usolgte andele	914	1.000	914.000	914.000
	<u>12.565</u>		<u>12.565.000</u>	<u>12.565.000</u>
19. <u>Reserver</u>			<u>2008/2009</u>	<u>2007/2008</u>
Tidligere års resultat			1.960.887	1.508.640
Dette års resultat			75.791	452.247
			<u>2.036.678</u>	<u>1.960.887</u>

Noter til årsrapporten

20.	<u>Prioritetsgæld</u>	Obligations-			
		<u>Restgæld</u>	<u>restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Afdrag</u>
Nr.					
	Nyk, 2,5% indeks årgang 2047	5.308.503	6.159.205	6.159.206	187.422
	Nyk, 6% kont. årgang 2026	1.705.267	1.954.558	1.954.558	45.426
	Nyk, 2,5% indeks årgang 2047	1.289.552	1.460.143	1.460.142	44.926
	Nyk, 6% kont. årgang 2029	460.979	517.275	517.275	11.839
	Nyk, 5% kont. årgang 2035	33.357.091	33.882.171	33.462.032	699.990
		<u>42.121.392</u>	<u>43.973.352</u>	<u>43.553.213</u>	<u>989.603</u>

21.	<u>Varmeregnskab</u>	<u>2008/2009</u>	<u>2007/2008</u>
	Varme indbetalt aconto	459.453	453.037
	Køb af varme	-395.075	-316.509
	Ej afregnet varme	0	26.992
		<u>64.378</u>	<u>163.520</u>

22.	<u>Skyldige omkostninger</u>	<u>2008/2009</u>	<u>2007/2008</u>
	AP Statsautoriserede Revisorer	38.500	37.500
	Advokaterne	1.810	0
	Mellemregning salg af andele	658.723	3.490.819
	Hensat elforbrug	41.882	55.046
	Forudbetalt leje/boligafgift/salg andele	660	57.025
	Periodiseret kvartalsleje	21.398	20.696
	Skyldig A-skat mv.	36.774	18.510
	Lønsumsafgift	7.873	7.584
	Skyldige feriepenge	<u>77.906</u>	<u>77.906</u>
		<u>885.526</u>	<u>3.765.086</u>

23. Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve i ejendommen kr. 2.000.000 til sikkerhed for lån og kautioner overfor Nordea for andelshavernes lån til indskud. Den samlede kautionsforpligtelsen er ikke opgjort på statutidspunktet.

Noter til årsrapporten

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 2009/2010

Driftsbudget

	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	<u>2008/2009</u>	<u>2008/2009</u>	<u>2009/2010</u>
Boligafgift, incl. stigning pr. 1. juli 2008	6.481.000	6.480.845	6.516.000
Stigning pr. 1. juli 2009 kr. 1,5 pr. m ² pr. måned	0	0	157.000
Lejeindtægter	776.000	728.204	843.000
Andre indtægter	<u>1.000.000</u>	<u>138.734</u>	<u>150.000</u>
Indtægter i alt	<u>8.257.000</u>	<u>7.347.783</u>	<u>7.666.000</u>
Udgifter			
Ejendomsskatter	381.000	385.591	405.000
El-forbrug	200.000	179.018	200.000
Vandforbrug	400.000	417.097	450.000
Renovation	264.000	253.195	230.000
Forsikringer og abonnementer	120.000	124.106	127.000
Anden renholdelse	30.000	28.522	30.000
Viceværtomkostninger	635.000	629.214	635.000
Administration	375.000	366.283	375.000
Vedligeholdelse	400.000	367.147	400.000
Hensættelse til større vedligeholdelsesarbejder	1.750.000	1.400.000	1.000.000
Afskrivninger	<u>1.375.000</u>	<u>1.309.105</u>	<u>1.295.000</u>
	5.930.000	5.459.278	5.147.000
Renteudgifter, prioritetslån	2.263.000	2.266.458	2.272.000
Renteudgifter nyt lån	0	0	390.000
Indeksregulering	120.000	217.188	220.000
Ydelsesstøtte, offentlig byfornyelse	-555.000	-558.904	-556.000
Renteindtægter, diverse	-50.000	-112.028	-100.000
Selskabsskat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Udgifter i alt	<u>7.708.000</u>	<u>7.271.992</u>	<u>7.373.000</u>
Årets resultat	<u>549.000</u>	<u>75.791</u>	<u>293.000</u>

(overføres til næste side)

Drifts- og likviditetsbudget for 2009/2010

	Budget	Resultat	Budget
Likviditetsbudget (arbejdskapital)	<u>2008/2009</u>	<u>2008/2009</u>	<u>2009/2010</u>
Årets resultat	549.000	75.791	293.000
Hensættelse til vedligeholdelse	1.750.000	1.400.000	1.000.000
Indeksregulering jf. ovenfor	120.000	217.188	220.000
Afskrivninger jf. ovenfor	<u>1.375.000</u>	<u>1.309.105</u>	<u>1.295.000</u>
Driftens bidrag til likviditet	3.794.000	3.002.084	2.808.000
Andre ind- og udbetalinger			
Andelsindskud	60.000	0	0
Forventet størrelse af hjemtagelse af nyt lån	0	0	8.000.000
Igangværende projekt, gårdrenovering	0	-253.750	-8.000.000
Etablering af mobilsug	0	0	-3.000.000
Ibrugtagningstilladelse tagterasse	0	-83.224	0
Indbetaling deposita	0	42.218	0
Afdrag nyt lån	0	0	-60.000
Afdrag prioritetsgæld	<u>-988.000</u>	<u>-989.603</u>	<u>-1.032.000</u>
Ændring i arbejdskapitalen	2.866.000	1.717.725	-1.284.000
Arbejdskapital primo	<u>632.000</u>	<u>632.040</u>	<u>2.350.000</u>
Arbejdskapital ultimo	<u><u>3.498.000</u></u>	<u><u>2.349.765</u></u>	<u><u>1.066.000</u></u>

Arbejdskapitalen kan specificeres således

Omsætningsaktiver, ekskl. usolgte andele	3.485.098
Kortfristet gæld	<u>-1.135.333</u>
	<u><u>2.349.765</u></u>