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

STATUSBOG

A/B HYRDEVANGEN

ÅRSRAPPORT

2011/12

16. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 22/10 2012

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli - 30. juni	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-19
Andelskroneberegning	19
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. juli - 30. juni	20

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Hyrdevangen Hyrdevangen 46-54 og Utterslevvej 11-17 2400 København NV	
	Ejendom:	Matr.nr. 631 Utterslev, København
	CVR-nr.:	19 97 99 70
	Stiftet:	28. april 1997
	Hjemsted:	København
	Regnskabsår:	1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Michael Laursen, formand Lisann Hansen Carsten Riis Tonny Rusbjerg Jonna Frederiksen	
Administrator	By & Bolig Administration A/S Nørrebrogade 34, 1. 2200 København N Telefon 35 35 75 03 Birgit Kornum	
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Gert Larsen	
Pengeinstitutter	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V	
	Arbejdernes Landsbank Mimersgade 49 2200 København N	

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2011/12 for A/B Hyrdevangen.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. september 2012

Administrator:

Birgit Kornum
By & Bolig Administration A/S

Bestyrelse:

Michael Laursen
Formand

Lisann Hansen

Carsten Riis

Tonny Rusbjerg

Jonna Frederiksen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til andelshaverne i A/B Hyrdevangen

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Hyrdevangen for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Revisionen har ikke omfattet den supplerende beretning på side 20, og budgettallene i resultatopgørelsen.

Ledelsens og administrators ansvar for årsregnskabet
Foreningens ledelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar
Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 28. september 2012

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Steen Klit Andersen
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Hyrdevangen anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m²
Andelslejligheder	235	17.733,00
Udlejede lejligheder	41	3.041,00
Erhvervslejligheder	2	449,00
	278	**21.223,00**
Grundareal i m²		15.638,00

Nøgletal	kr. pr. m² andel	kr. pr. m² total
Offentlig ejendomsvurdering	12.857	10.743
Valuarvurdering	14.380	12.015
Anskaffelsessum (kostpris)	7.461	6.234
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	7.542	
Foreslået andelsværdi	6.597	
Reserver uden for andelsværdi	90	

	kr./m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m² andelsbolig	593
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. m² udlejet bolig	610
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. m² erhverv	625
Omkostninger m.v. i %	
Vedligeholdelsesomkostninger	17%
Øvrige omkostninger	43%
Finansielle poster, netto	29%
Afdrag	11%
	100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	77%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2011/12	2010/11	2009/10	2008/09	2007/08
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2007/2008 = index 100)	108	105	103	100	100
Antal resterende lejelejligheder	41	44	47	49	54
Andelskrone	32,99	35,63	34,70	38,18	42,75
Vedtaget på generalforsamlingen		34,70	34,70	37,00	40,00
Vedtaget på ekstraordinær generalforsamling					39,00

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet
Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Hyrdevangen 46-54 og Utterslevvej 11-17, 2400 København NV.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold
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 ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Hyrdevangen for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden.

Endvidere er formålet at give oplysninger om andelenes værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 og § 6, stk. 5.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Måling af foreningens ejendom til dagsværdi. Tidligere blev ejendommen målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger

Bestyrelsen har vurderet behovet for at foretage opskrivning af den bogførte værdi af ejendommen til dagsværdi, idet det er bestyrelsens opfattelse, at det i højere grad afspejler den korrekte værdi, og således at det giver et mere retvisende billede af foreningens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling og resultat, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er ikke tilrettet for sidste år.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af balancesummen med 122.693 tkr., som kan henføres til opskrivning på ejendommen, mens egenkapitalen pr. 30. juni 2012 er forøget med 122.693 tkr.

Bortset fra ovenstående er årsrapporten udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver
Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Andre materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskafffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Traktor.....	5 år	0%
Vaskemaskiner.....	10 år	0%

Småanskaffelser med en kostpris på under 12,3 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender
Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital
Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat og ændringer i dagsværdien af finansielle instrumenter (renteaftale) samt eventuelle indeksreguleringer af prioritetsgæld.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

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 årsafslutnings-tidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter (renteaftale)
Renteaftale indregnes første gang i balancen til kostpris og værdiansættes efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Positive og negative dagsværdier af renteaftaler indgår i langfristede forpligtelser, idet de kan henføres til foreningens prioritetsgæld.

Ændring i dagsværdien af renteaftaler, der anvendes til rentesikring (afdækning) af fremtidige trans-aktioner, indregnes direkte på egenkapitalen under "Overført resultat".

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.

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Andelskroneopgørelse
Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter § 14.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	Regnskab 2011/12 kr.	Regnskab 2010/11 tkr.	(ej revideret) Budget 2011/12 tkr.
Andelsboligafgift		10.518.922	10.118	10.517
Lejeindtægt	1	2.715.950	2.918	2.724
Salg af lejligheder	2	1.199.493	1.305	0
Andre indtægter	3	241.674	203	275
INDTÆGTER I ALT		**14.676.039**	**14.544**	**13.516**
Ejendomsskat og forsikringer	4	-1.655.698	-1.599	-1.685
Forbrugsafgifter	5	-1.771.987	-1.728	-1.807
Renholdelse/gårdmandsløn	6	-1.066.788	-1.323	-1.388
Reparationer og vedligeholdelse	7	-1.993.756	-1.622	-1.600
Maling og renovering trappeopgange		-938.495	-905	0
Foreningsomkostninger	8	-812.119	-720	-766
Hensat til indvendig vedligeholdelse	14	-110.126	-122	-120
Afskrivninger		-106.068	-21	-21
OMKOSTNINGER I ALT		**8.455.037**	**8.040**	**7.387**
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT		**6.221.002**	**6.504**	**6.129**
Finansielle indtægter		74.290	22	20
Renteudgifter bank		-637	-135	0
Låneomlægning, tinglysning og provision		0	-1.780	0
Prioritetsrenter	13	-3.709.920	-4.014	-3.851
FINANSIELLE POSTER, NETTO		**-3.636.267**	**-5.907**	**-3.831**
RESULTAT FØR SKAT		**2.584.735**	**597**	**2.298**
Skat af årets resultat		0	0	0
ÅRETS RESULTAT		**2.584.735**	**597**	**2.298**

FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING

Afdrag på prioritetsgæld	1.445.260	1.744	1.445
Henlæggelse til vinduer	1.000.000	600	1.000
Overført resultat	139.475	-1.747	-147
I ALT	**2.584.735**	**597**	**2.298**

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Grunde og bygninger	9	255.000.000	132.307
Igangværende byggesager		261.870	0
Traktor	10	340.270	425
Vaskemaskiner, styringssystemer	11	130.609	152
Materielle anlægsaktiver		**255.732.749**	**132.884**
ANLÆGSAKTIVER		**255.732.749**	**132.884**
Afdragsordninger		13.121	17
Mellemregning, andelshavere		7.100	3
Diverse tilgodehavender		14.101	0
Mellemregning, administrator		0	31
Forsikringssager		154.427	14
Periodeafgrænsningsposter		151.249	20
Tilgodehavender		**339.998**	**85**
Kassebeholdning		10.054	9
Indestående i Arbejdernes Landsbank		3.355.227	2.344
Indestående i Nykredit Bank		744.415	1.052
Likvide beholdninger		**4.109.696**	**3.405**
OMSÆTNINGSAKTIVER		**4.449.694**	**3.490**
AKTIVER		**260.182.443**	**136.374**

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2012 kr.	2011 tkr.
Andelskapital		3.546.600	3.503
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		122.693.426	0
Overført resultat		-5.842.714	-5.234
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	12	**120.397.312**	**-1.731**
Henlæggelse til vinduer		1.600.000	600
EGENKAPITAL		**121.997.312**	**-1.131**
Prioritetsgæld	13	133.987.588	132.896
Forudbetalt leje og deposita		2.050.231	1.910
Indvendig vedligeholdelse	14	726.609	825
Langfristede gældsforpligtelser		**136.764.428**	**135.631**
Forudbetalt boligafgift og leje		35.200	1
Skyldige omkostninger	15	384.061	1.186
Varmeregnskab		901.378	621
Antenneregnskab		100.064	66
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.420.703**	**1.874**
GÆLDSFORPLIGTELSER		**138.185.131**	**137.505**
PASSIVER		**260.182.443**	**136.374**
Eventualposter mv.	16		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17		
Andelskroneberegning	18		

NOTER

	2011/12 kr.	2010/11 tkr.	Note
Lejeindtægt			1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder	1.856.517	1.977	
Lejeindtægt, erhverv	768.765	745	
Lejeindtægt, garager, kælderrum og antenneplads	280.654	274	
Tomgangsleje	-189.986	-78	
	2.715.950	**2.918**	
Salg af lejligheder			2
Tillægsbeløb ved salg af lejligheder	1.475.790	1.611	
Indvendig vedligeholdelse	175.796	49	
Forbedringer, solgte lejligheder	6.720	8	
Vurderinger, solgte lejligheder	-14.163	-5	
Mangler, solgte lejligheder	-40.795	-121	
Mægler ifm. salg	-187.075	-71	
Prisnedslag givet ifm. salg	-227.413	-169	
Løsøre, solgte lejligheder	10.633	3	
	1.199.493	**1.305**	
Andre indtægter			3
Leje festlokale	27.978	26	
Salg af persienner og altankasser m.v.	17.250	11	
Vaskeriindtægter	223.963	210	
Tab på debitorer, realiseret	-45.498	-6	
Istandsættelse, genudlejning	11.550	0	
Fællesomkostninger, varme egne andele	6.431	-38	
	241.674	**203**	
Ejendomsskat og forsikringer			4
Ejendomsskat	1.350.521	1.279	
Forsikringer	305.177	320	
	1.655.698	**1.599**	
Forbrugsafgifter			5
Vandafgift	862.060	872	
Elektricitet	415.099	431	
Renovation incl. affalds- og forbrændingsafgifter	494.828	425	
	1.771.987	**1.728**	

NOTER

	2011/12 kr.	2010/11 tkr.	Note
Renholdelse/gårdmandsløn			6
Rengøring, hovedrengøring og vinduespolering	307.233	322	
Vicevært, sociale udgifter og pension	817.065	859	
Lønsumsafgift	-150.913	31	
Containerliftleje	86.197	100	
Personaleudgifter, arbejdstøj m.v.	5.774	10	
Diverse rengøringsartikler	1.432	1	
	1.066.788	**1.323**	

Reparationer og vedligeholdelse			7
Blikkenslager	73.641	7	
Tømrer og snedker	115.595	192	
Elektriker	95.882	436	
Maler	33.215	7	
Centralvarmeanlæg/ventilation/VVS	260.991	31	
Låseservice	6.234	97	
Vaskeriudgifter	155.131	103	
Murer	4.288	23	
Arkitekt og rådgivende ingeniør	237.513	90	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber	137.878	120	
Gartner	64.971	46	
Glarmester	52.500	87	
Skorstensfejer	1.543	0	
Kloak	39.477	53	
Porttelefoner	18.720	21	
Småanskaffelser	40.524	55	
Elevatorservice	427.394	135	
Fællesarealer	140.393	94	
Antenne	6.327	1	
Hærværk og graffiti	20.511	18	
Skadedyr	0	5	
Selskabslokaler	61.028	1	
	1.993.756	**1.622**	

NOTER

	2011/12 kr.	2010/11 tkr.	Note
			8
Foreningsomkostninger			
Administrationshonorar, By & Bolig Administration	442.907	390	
Ekstraordinært administrationshonorar, By & Bolig	0	7	
Revisionshonorar, BDO	45.750	45	
Honorar for deltagelse i generalforsamling	6.250	7	
Honorar for opstilling af regnskab	3.750	4	
Ekstraordinært honorar, BDO	0	3	
Revisionshonorar vedrørende tidligere år BDO	7.500	4	
Advokat	0	16	
Valuarvurdering	20.075	18	
Honorar, varmeregnskab	119.459	96	
Kontorudgifter m.v.	24.058	3	
PBS og Dataløn	22.884	23	
Generalforsamling, bestyrelsesmøder og andre møder	23.044	20	
Telefongodtgørelser m.v., bestyrelse	19.200	19	
Telefonudgifter og alarm, elevator/kontor	33.615	39	
Fester m.v.	32.693	1	
Porto og gebyrer	9.392	23	
Transport	1.542	2	
	812.119	**720**	

9

Grunde og bygninger

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli 2011	132.306.575
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 30. juni 2012	**132.306.575**
Opskrivninger 1. juli 2011	0
Årets opskrivninger	122.693.425
Opskrivninger 30. juni 2012	**122.693.425**
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2012	**255.000.000**

10

Traktor

	Traktor
Kostpris 1. juli 2011	425.338
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris 30. juni 2012	**425.338**
Afskrivninger 1. juli 2011	0
Årets afskrivninger	85.068
Afskrivninger 30. juni 2012	**85.068**
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2012	**340.270**

NOTER

	2012 kr.	2011 tkr.	Note
			11
Vaskemaskiner, styringssystemer			
Vaskemaskiner primo	151.609	173	
Årets afskrivning	-21.000	-21	
	130.609	**152**	

12

Egenkapital

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2011	3.502.800	0	-5.233.595	-1.730.795
Forslag til årets resultatdisponering			139.475	139.475
Tilgang andelskapital	43.800			43.800
Afdrag på prioritetsgæld			1.445.260	1.445.260
Opskrivning af foreningens ejendom		122.693.426		122.693.426
Regulering af renteaftale			-2.193.854	-2.193.854
Egenkapital 30. juni 2012	**3.546.600**	**122.693.426**	**-5.842.714**	**120.397.312**

13

Prioritetsgæld

	Hoved-stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit var	60.000.000	60.000.000	0	1.049.355	60.000.000	59.940.000
Nykredit kontantlån	84.425.000	83.377.783	1.445.260	3.987.620	81.932.523	85.402.946
Præmie for renteloft	0	-10.047.116	0	343.491	-9.703.625	-9.703.625
Ultimo regulering, renteaftale	0	-435.164	0	0	1.758.690	1.758.690
Offentligt tilskud.	0	0	0	-1.670.546	0	0
		132.895.503	**1.445.260**	**3.709.920**	**133.987.588**	**137.398.011**

Obligationslånet fra Nykredit på tkr. 60.000 er et stående lån med en restløbetid på 28,25 år med en variabel, aktuel rente på 1,05 %. Renten tilpasses kvartalsvis.

Kontantlånet fra Nykredit på opr. tkr. 84.425 har en restløbetid på 28,25 år med en rente på 4,36 %.

Foreningen har indgået en renteloftaftale på prioritetslånet med hovedstol på tkr. 60.000. Renteloftet er fastsat til 4,50 %. Aftalen har udløb 30. september 2040.

NOTER

	2012 kr.	2011 tkr.	Note
			14
Indvendig vedligeholdelse			
Saldo 1. juli	825.154	819	
Hensat til indvendig vedligeholdelse	110.126	122	
	935.280	**941**	
Anvendt	-32.875	-67	
Indtægtsført ved salg af lejlighed	-175.796	-49	
	-208.671	**-116**	
Indvendig vedligeholdelse i alt	**726.609**	**825**	
			15
Skyldige omkostninger			
BDO	57.000	49	
Combi, rengøring	20.594	21	
Carl Ras	2.493	0	
Peterteknik	11.706	2	
Helsinge Maskinforretning	2.792	427	
Bravida	2.493	0	
Sweco Architects	18.806	0	
DONG energy	143	0	
All Remove Danmark	5.101	0	
Elektrometer	15.625	0	
Skibby Jensen Smedie A/S	18.131	0	
JJ-Jukebokse	1.250	0	
BB Gulve	7.975	0	
Jpelåseteknik ApS	900	0	
MasterTjek	28.750	0	
Brandts VVS ApS	57.796	0	
BWT HOS ApS	2.335	0	
By & Bolig Administration A/S	0	3	
Løvedahl	0	6	
Flemming Carlsen	0	23	
Mægler	0	25	
Bolind	0	28	
Bedst - VVS	0	1	
Pestcon ApS	0	1	
Peter Maler A/S	0	234	
Martin Nilsson - Murermester	0	9	
Minol	0	178	
Døgnvagt Glarmester	0	2	
CaDo	0	27	
Elecom ApS	0	9	
Øvrige kreditorer	0	3	
Feriepengeforpligtelse	110.092	111	
A-skat, AM-bidrag og ATP	20.079	27	
	384.061	**1.186**	

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	16

Eventualforpligtelser
Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvar, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	17

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 3.700.000 til sikkerhed for gæld til Nykredit Bank.

NOTER

Note

18

Egenkapital ('andelenes værdi')
I henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 120.397.312

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til Andelsboligforenings-lovens § 5, stk. 2, er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 9)	132.306.575
2. Handelsværdi som udlejningsejendom	255.000.000
3. Kontant ejendomsværdi	228.000.000

Ejendommen blev d. 17. august 2012 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Ejval til en kontant handelspris på kr. 255.000.000, pr. 30. juni 2012.

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

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

Bogført egenkapital 30. juni 2012		120.397.312
Handelsværdi som udlejningsejendom	255.000.000	
- Bogført værdi af ejendom	255.000.000	0
Kursværdi prioritetsgæld	137.398.011	
Bogført værdi prioritetsgæld	133.987.588	-3.410.423
Foreningens formue pr. 30. juni 2012		**116.986.889**

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:

$$\frac{116.986.889 \text{ x andelsindskud}}{3.546.600}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 32,99. Andelsindskuddet udgør kr. 200 pr. m^2.

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

SUPPLERENDE BERETNING

DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JULI - 30. JUNI

	(ej revideret) Budget 2012/13 kr.	Regnskab 2011/12 kr.
Andelsboligafgift	10.972.000	10.518.922
Lejeindtægt	2.760.000	2.715.950
Andre indtægter	220.000	1.441.167
Indtægter i alt	**13.952.000**	**14.676.039**
Ejendomsskat	-1.425.000	-1.350.521
Renovation incl. affalds- og forbrændingsafgifter	-510.000	-494.828
Vandafgift	-888.000	-862.060
Elektricitet	-428.000	-415.099
Forsikringer	-314.000	-305.177
Rengøring, hovedrengøring og vinduespolering	-318.000	-308.665
Vicevært, sociale udgifter og pension	-822.000	-671.925
Containerliftleje	-89.000	-86.197
Reparationer og vedligeholdelse	-1.800.000	-1.993.757
Maling og renovering trappeopgange	0	-938.495
Administrationshonorar, By & Bolig Administration	-448.000	-442.907
Valuarvurdering	-21.000	-20.075
Revisionshonorar, BDO	-46.000	-45.750
Honorar for opstilling af regnskab	-4.000	-3.750
Honorar for deltagelse i generalforsamling	-6.000	-6.250
Revisionshonorar vedrørende tidligere år BDO	0	-7.500
Honorar, varmeregnskab	-123.000	-119.459
Generalforsamling, bestyrelsesmøder og andre møder	-24.000	-23.044
Fester m.v.	-34.000	-32.693
Telefonudgifter og alarm, elevator/kontor	-35.000	-33.615
Telefongodtgørelser m.v., bestyrelse	-19.000	-19.200
Øvrige foreningsomkostninger	-60.000	-57.876
Hensat til indvendig vedligeholdelse	-107.000	-110.126
Finansielle poster	30.000	73.653
Afskrivninger	-106.000	-106.068
Prioritetsrenter	-3.270.000	-3.709.920
Udgifter i alt	**10.867.000**	**12.091.304**
ÅRETS RESULTAT	**3.085.000**	**2.584.735**
Afdrag på prioritetsgæld	-1.509.000	-1.445.260
Henlæggelse til vinduer	-1.500.000	-1.000.000
Nettoresultat	**76.000**	**139.475**
Andre likviditetspåvirkninger		
Afskrivninger	106.000	
Præmie renteloft	344.000	
Henlæggelse til vinduer	1.000.000	
Likvid beholdning, primo	**3.028.991**	
Likvid beholdning, ultimo	**4.554.991**	