



Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**Andelsboligforeningen  
Haabet**

**København K  
(CVR-nr. 29 75 55 15)**

**Årsrapport for 2011  
5. regnskabsår**

**Budget for 2012**

**Administrator:**

Dan-Ejendomme as  
Carl Jacobsens Vej 31  
2500 Valby  
Telefon 88 33 22 11

[www.n-c.dk](http://www.n-c.dk)

CVR.nr. 29442789

**Aalborg**

Hasseris Bymidte 6  
Postboks 9 • DK-9100 Aalborg  
Tlf. 98 18 33 33  
e-mail: aalborg@n-c.dk

**København**

Kvæsthusgade 3  
DK-1251 København K  
Tlf. 39 16 36 36  
e-mail: copenhagen@n-c.dk

**Aars**

Dyrskuevej 9  
DK-9600 Aars  
Tlf. 98 62 38 66  
e-mail: aars@n-c.dk

**Praxity**  
MEMBER  
GLOBAL ALLIANCE OF  
INDEPENDENT FIRMS

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2 - 3
Anvendt regnskabspraksis	4
Bestyrelsens beretning	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Noter	10 -17
Nøgletal	18
Budget for 2012 med prognose for 2013 - 2015	19

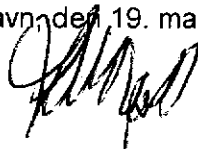
## Administrators og bestyrelsens påtegning

---

### Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2011 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. marts 2012




---

Dan-Ejendomme as

### Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2011 for Andelsboligforeningen Haabet.

Årsrapporten er, i det væsentligste, aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

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

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. marts 2012



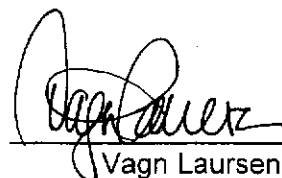

---

Gertrud Jessen




---

Lars Ulbæk  
(formand)




---

Vagn Laursen




---

Bjørn Kinke

---

Leif Hald

## Den uafhængige revisors påtegning

---

**Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Haabet.**

### **Påtegning på årsregnskab**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Haabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges, i det væsentligste, efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. De anførte nøgletal, budgettal og prognoserne er ikke omfattet af vor revision.

### **Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet**

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, 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 revisionen 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 bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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. december 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

## Den uafhængige revisors påtegning

---

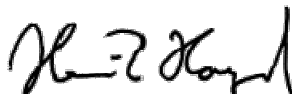
### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i note 8, hvori bestyrelsen omtaler usikkerheden vedrørende ejendommens værdiansættelse. Vi er enige i beskrivelsen af usikkerheden i note 8.

### 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 4. april 2012  
NIELSEN & CHRISTENSEN  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



---

Henrik Hougaard  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for 2011 er, i det væsentligste, aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Om den anvendte regnskabspraksis, der er uændret fra forrige år, kan i øvrigt oplyses følgende:

### **Resultatopgørelsen:**

#### **Boligafgift/lejeindtægt:**

Indtægtsføres i det regnskabsår den vedrører uanset betalingstidspunktet

#### **Øvrige indtægter og udgifter:**

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

### **Balancen:**

#### **Anlægsaktiver:**

Ejendommen er optaget til anskaffelsessum inkl. senere forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen.

#### **Tilgodehavender:**

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter:**

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Hensatte forpligtelser:**

Der er hensat til større vedligeholdelse, tab på debitorer og Grundejernes investeringsfond. Hensættelserne er opført under hensættelser i balancen.

#### **Prioritetsgæld:**

Prioritetsgæld er optaget til nominel værdi på balancedagen.

#### **Renteswap:**

Til prioritetsgælden og anlægslånet er knyttet en renteswapaftale, der er optaget i regnskabet til markedsværdi pr. balancedagen. Årets regulering føres på egenkapitalen.

#### **Skatter:**

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til de udlejede boliger. Skatten udgiftsføres i resultatopgørelsen.

## Bestyrelsens beretning

---

### Hovedaktivitet:

Foreningens aktivitet er at drive andelsboligforening. En del af foreningens boliger er ikke solgt og udlejes derfor.

### Usikkerhed omkring indregning og måling

Foreningens ejendom indregnes og værdiansættes til anskaffelsessum inkl. forbedringer i alt kr. 329 mio. kr. Der er primo 2010 foretaget valuarvurdering af ejendommen udvisende kr. 330 mio. kr. Seneste offentlige ejendomsværdi pr. 1/1 2010 udgør kr. 181 mio. kr. Under hensyntagen til de budgetterede resultater for de kommende år samt de tiltag, der er iværksat i foreningen, er det bestyrelsens opfattelse, at ejendommen er indregnet og værdiansat forsvarligt.

Bestyrelsen skal dog gøre opmærksom på, at der kan være usikkerhed omkring ejendommens værdiansættelse, og at usikkerheden kan være væsentlig.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets driftsresultat udgør kr. 158.015. Resultatet er fremkommet efter at der er hensat yderligere kr. 813.052 til imødegåelse af tab på tilgodehavender. Resultatet er således væsentligt forbedret i forhold til forrige år og bestyrelsen anser udviklingen i årets resultat som tilfredsstillende.

Foreningen har i 2011 fokuseret en del på erhvervslejerne og især ændringen af Amagerbrogade 4 for at få en pæn facade ud mod Amagerbrogade.

Der er i regnskabet afholdt forbedringsudgifter vedrørende ejendommen med kr. 635.295 med henblik på til stadighed at holde ejendommen i god stand og dermed forøge ejendommens brugsværdi for andelshaverne.

Foreningen har brugt flere midler på inkassoomkostninger og må stadig konstatere vanskeligheder med at inddrive visse tilgodehavender. Der er derfor foretaget en grundig gennemgang af foreningens tilgodehavender, hvilket har givet anledning til en yderligere hensættelse til imødegåelse af tab på kr. 813.052. Beløbet er udgiftsført i indeværende regnskabsår, men beløbet vil fortsat blive forsøgt inddrevet.

I december 2011 er der indgået en ændring af renteswappen på lån nr. 1 på 102 mio. kr. og med forlængelse af afdragsfri perioden til 2021, således at foreningens finansierings udgifter får en besparelse på ca. 480.000 kr. årligt frem til 2021. Foreningens finansiering gennemgås regelmæssigt med Nordea med henblik på at sikre foreningen den mest optimale finansiering.

I januar 2012 blev kassekreditens trækingsret ændret fra 20 mio. kr. til 18. mio. kr. efter aftale med banken.

Foreningen har på statutidspunktet udnyttet trækingsret på kassekredit, og det er bestyrelsens opfattelse, at foreningens likviditet er sikret fremadrettet og tilstrækkelig til foreningens drift.

## Bestyrelsens beretning

---

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Markedsværdien af foreningens renteswaps, der på statutidspunktet er negativ med 42.778 mio. kr., har efterfølgende udviklet sig positivt, således at den pr. 30. marts 2012 er ca. 3,3 mio. kr. mindre end på statutidspunktet. Dette bevirker, at foreningens egenkapital er forbedret tilsvarende pr. 30. marts 2012. Med den forventede renteutvikling i samfundet, herunder, at den lange rente er svagt stigende, er der positiv indikation for, at markedsværdien af renteswappen, og dermed egenkapitalen, kan forbedres yderligere fremadrettet.



## Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

Note	2011 Budget		2011 Regnskab	2010 Regnskab
	(ej revideret)	<b>INDTÆGTER:</b>		
	12.545.000	Boligafgift	12.477.310	11.742.570
	1.380.000	Boligafgift - moderniseringstillæg	1.379.943	1.510.270
	1.785.000	Leje, beboelse	1.801.100	1.701.826
	700.000	Leje, beboelse - forbedringer	597.945	661.645
	0	Leje beboelse - fremleje	270.847	0
	2.250.000	Leje, erhverv	2.224.523	2.224.452
	26.000	Leje, erhverv - forbedringer	23.889	26.864
1	602.000	Garageleje, P-pladser og Kældre	600.283	598.046
2	40.000	Øvrige indtægter	508.141	85.093
	<u>19.328.000</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>19.883.981</u>	<u>18.550.766</u>
		<b>UDGIFTER:</b>		
3	11.724.000	Prioritetsrenter og -bidrag	11.077.655	11.772.436
4	3.000.000	Øvrige renteudgifter	2.992.413	2.903.381
	611.000	Grundskyld	610.674	570.724
	389.000	Dagrenovation	389.080	398.911
	680.000	Vandforbrug	545.848	694.209
	160.000	Forsikringer	166.554	155.830
	170.000	Elektricitet	139.416	163.289
5	750.000	Renholdelse og vicevært	500.104	715.178
6	500.000	Reparation og vedligeholdelse	848.159	424.227
	180.000	Hensat til indvendig vedligeholdelse	177.964	177.793
	286.000	Administration	295.039	229.156
	44.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	44.000	42.000
7	413.000	Andre honorarer	601.977	385.542
	40.000	Kontorhold, porto og gebyrer	47.592	40.568
	20.000	Møde- og foreningsudgifter	7.309	11.009
	0	Kabel-tv, fremlejere	16.411	0
	14.500	Afskrivning, traktor	14.455	14.455
	0	Varme tomgang	50.172	29.507
	0	Varme fraflyttere	0	6.497
	200.000	Afskrevet tab på debitorer	388.092	104.652
	0	Yderligere hensat imødegåelse af tab	813.052	528.600
	<u>19.181.500</u>	<b>Udgifter i alt</b>	<u>19.725.966</u>	<u>19.367.964</u>
	<u>146.500</u>	<b>Driftsresultat</b>	<u>158.015</u>	<u>-817.198</u>
		<b>Resultatdisponering</b>		
	0	Afdrag på prioritetsgæld	0	0
	0	Tilbageført fra hensættelser	-700.000	-104.652
	<u>146.500</u>	Overført resultat	<u>858.015</u>	<u>-712.546</u>
	<u>146.500</u>	<b>Disponeret i alt</b>	<u>158.015</u>	<u>-817.198</u>

## Balance pr. 31. december

		<b>Aktiver</b>	
<u>Note</u>		<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. januar	328.621.804	327.264.590
	Korrektion vedr. afholdte forbedringer i 2009	0	755.520
	Forbedringer i regnskabsåret	<u>635.295</u>	<u>601.694</u>
<b>8</b>	<b>Ejendommens værdi</b>	<u>329.257.099</u>	<u>328.621.804</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2010, kr. 181.000.000)		
	Driftsmidler:		
	Traktor, saldo 1. januar	14.455	28.910
	Afskrivning, 20% p.a.	<u>-14.455</u>	<u>-14.455</u>
		<u>0</u>	<u>14.455</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>329.257.099</u>	<u>328.636.259</u>
	Tilgodehavende boligafgift	1.888.277	1.434.660
	Tilgodehavende leje	524.920	471.644
	Tilgodehavende garageleje	28.657	43.901
	Afdragsordninger	45.574	84.819
	Udlæg for lejere	2.052	20.430
	Forudbetalt forsikring	146.189	115.106
	Forudbetalt TDC/Yousee	1.884	434
	Uafregnede handler, vurderingshonorarer	30.000	-29.997
	Tilgodehavende forsikringsager	163.741	130.203
	Andre tilgodehavender	369.298	318.071
	Grundejernes Investeringsfond	<u>888.348</u>	<u>435.298</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<u>4.088.940</u>	<u>3.024.569</u>
	Nordea Bank, foreningskonto	<u>6.803</u>	<u>98.163</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>6.803</u>	<u>98.163</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>4.095.743</u>	<u>3.122.732</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>333.352.842</u></u>	<u><u>331.758.991</u></u>

## Balance pr. 31. december

		<b>Passiver</b>	
Note		2011 kr.	2010 kr.
9	<b>Egenkapital før hensættelser</b>	-42.413.306	-17.319.612
	<b>Hensættelser:</b>		
	Hensættelse til større vedligeholdelse	740.000	1.440.000
	Hensat til tab på debitorer	1.587.000	773.948
	Hensat til Grundejernes Investeringsfond	888.348	435.298
	<b>Egenkapital incl. hensættelser</b>	-39.197.958	-14.670.366
		Restgæld	Restgæld
	Prioritetsgæld:	Afdrag	31/12 2011
			31/12 2010
*)	Nordea Kr. Cibor 6, 4,416%	0	102.993.000
**)	Nordea Kr. Cibor 6, 4,565%	0	154.490.000
		0	257.483.000
*)	Lån med fast rente indtil 2021 og afdragsfrit indtil 2021. Administrationsbidraget er 0,28% indtil 2014.		
**)	Lån med fast rente indtil 2020 og afdragsfrit til juni 2020. Administrationsbidraget er 0,28% indtil 2014. Til prioritetsgæld og anlægslån er knyttet en renteswap med markedsværdi pr. 31/12 2011	42.778.486	17.300.127
	Forudbetalt boligafgift m.v.	78.142	194.291
	Deposita og fast forudbetalt leje	2.771.840	2.229.305
	Indvendig vedligeholdelse	1.093.961	1.075.665
	Elregnskab fremlejere	9.828	0
	Varmeregnskab 2011:		
	Indgået a contobidrag	1.821.535	
	Afholdte udgifter	-1.568.819	-1.017
***)	Nordea Bank, driftskonto	12.509.109	12.519.339
***)	variabel rente, p.t. 5,2%, maks. 18.000.000		
	Nordea Bank, anlægslån, fast rente p.t. afdragsfrit	55.000.000	55.000.000
	Skyldige omkostninger	573.718	628.647
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	372.550.800	346.429.357
	<b>Passiver i alt</b>	333.352.842	331.758.991
10	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
11	Forsikringsforhold		
12	Eventualforpligtelse		
13	Beregning af andelsværdi		

## Noter

	kr.
<b>Note 1 - Garageleje, P-pladser og Kældre:</b>	
Garageleje og P-pladser, andelshavere	183.425
Garageleje og P-pladser, lejere	85.025
Garageleje og P-pladser, eksterne	257.000
Leje, erhverv - kældre	74.833
	600.283
<b>Note 2 - Øvrige indtægter:</b>	
Indtægtsført indskud, ekskluderet andel	59.700
Venteliste gebyrer	4.000
Navneskilte gebyrer	6.960
Antenneafgift, delelejligheder	6.704
Erhvervslejere, glasforsikring	31.391
Manglende deltagelse arbejdsdage	43.400
Indtægtsført varme fraflyttere	77.668
Renteindtægter GI	9.519
Renteindtægter, Skat m.v.	11.316
For meget betalt bidrag 2010, retur fra Nordea	257.483
	508.141
<b>Note 3 - Prioritetsrenter og bidrag, inkl. swap:</b>	
Prioritetsrenter, Nordea Cibor 6 kr. 257.483.000	3.939.490
Prioritetsbidrag, Nordea Cibor 6 kr. 257.483.000	720.952
Renteudgifter, Swap kr. 154.490.000	4.011.311
Renteudgifter, Swap kr. 102.993.000	2.405.902
	11.077.655
<b>Note 4 - Øvrige renteudgifter:</b>	
Renteudgifter Nordea kr. 55.000.000	1.941.870
Renteudgifter, Swap kr. 55.000.000	539.623
Nordea driftskonto	510.690
Andre renteudgifter	230
	2.992.413
<b>Note 5 - Renholdelse og vicevært:</b>	
Rengøringsfirma, inkl. vinduespudsning	131.500
Ejendomsfunktionærer	304.170
Skadedyrsservice	7.097
Containerleje	9.675
Snerydning og saltning	32.000
ATP m.v.	4.736
Lønsum 2008, ej refunderet	6.367
Renholdelse gårdtoilet og køb rengøringsartikler	4.559
	500.104

## Noter

	kr.
<b>Note 6 - Reparation og vedligeholdelse:</b>	
Elevatorabonnement	12.874
Udskiftning linoleum i opgange	33.563
Glarmester	30.507
Låse og nøgler, reparation af postkasser m.v.	101.378
Murer, udbedring af rådskader m.v.	118.090
VVS, udskiftning og reparation af tærede rør, rensning faldstammer m.v.	337.757
Elektriker, etablering af lysstyring i p-kælder, reparation af trappelys m.v.	97.796
Renovering af badeværelse	201.000
Nyindretning af lejligheder til delelejligheder	326.369
Vaskeri, reparation af maskiner	5.693
Besigtigelse af skader	7.788
Vedligeholdelse i lejemål, renovering af badeværelse m.v.	138.282
Materialer og småanskaffelser, inkl. fælles arbejdsdag	72.357
	1.483.454
Heraf forbedringer overført til ejendommens værdikonto	-635.295
	848.159
 <b>Note 7 - Andre honorarer:</b>	
Bestyrelseshonorarer	120.000
Nielsen & Thomsen, møder med Nordea m.v. 2010	133.750
Nielsen & Thomsen, deltagelse i generalforsamling m.v. 2011	33.125
Svejbård & Galst, eksklusionssager m.v.	70.267
Energimærke	36.250
Peter Jahn, 5 års eftersyn	20.000
Peter Jahn, diverse tilsyn	14.000
Ista, varmeregnskabshonorar inkl. kontrolmanual	76.822
Dan-E, varmeregnskabshonorar	26.500
Dan-E, tilbagekøb af ekskluderede andele	12.500
Dan-E, udarbejdelse af lejekontrakter	13.000
ABF kontingent	12.513
Revisor, regnskabsmæssig assistance, rest vedr. 2010	4.000
Revisor, deltagelse i generalforsamling	3.750
Revisor, deltagelse i budgetmøde	3.000
Revisor, regnskabsmæssig assistance 2011	22.500
	601.977

## Noter

kr.

### Note 8 - Note til ejendommen i balancen:

Foreningens ejendom indregnes og værdiansættes til anskaffelsessum inkl. forbedringer i alt kr. 329 mio. kr. Der er primo 2010 foretaget valuarvurdering af ejendommen udvisende kr. 330 mio. kr. Seneste offentlige ejendomsværdi pr. 1/1 2010 udgør kr. 181 mio. kr. Under hensyntagen til de budgetterede resultater for de kommende år samt de tiltag, er iværksat i foreningen, er det bestyrelsens opfattelse, at ejendommen er indregnet og værdiansat forsvarligt.

Bestyrelsen skal dog gøre opmærksom på, at der kan være usikkerhed omkring ejendommens værdiansættelse, og at usikkerheden kan være væsentlig.

### Note 9 - Egenkapital:

Andelsindskud	m <sup>2</sup>	13.061,50	3.918.450
Tilbagekøbte andele		-339,00	-101.700
Salg af andel		<u>80,00</u>	<u>24.000</u>
I alt	m <sup>2</sup>	<u><u>12.802,50</u></u>	<u><u>3.840.750</u></u>
Tab- og vindingskonto:			
Saldo 1. januar			-20.802.764
Korrektion primo			-435.298
Ændring i markedsværdi på renteswapaftale			-25.478.359
Hensat til GI			-453.050
Merværdi ved salg af andel			57.400
Overført resultat			<u>858.015</u>
			<u>-46.254.056</u>
<b>Egenkapital i alt</b>			<u><u>-42.413.306</u></u>

### Note 10 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der på foreningens ejendom tinglyst skadesløsbrev på kr. 100.000.000 samt ejerpantebrev kr. 5.160.000 til Nordea Bank.

Iflg. vedtægternes § 5 stk. 1 og 2 hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold.

### Note 11 - Forsikringsforhold:

For regnskabsåret er foreningens ejendom forsikret i Gjensidige Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

## Noter

---

kr.

### Note 12 - Eventualforpligtelser:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssige virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter stiftelsen 1.oktober 2006.

Pr. statusdagen har foreningen **73** usolgte lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

### Note 13 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort iht. § 5 stk. 2, litra a i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk 1.

Egenkapital før hensættelser ifølge balancen	-42.413.306
Regulering for renteswap	<u>42.778.486</u>
	<u>365.180</u>
Andelsindskud	<u>3.840.750</u>
Andelskronens værdi	<u>0,10</u>
	$\frac{365.180}{3.840.750} =$

Andelskronens værdi pr. 31. december 2010, opgjort i henhold til litra a, blev på den årlige generalforsamling fastsat til 0,11.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi, pr. 31. december 2011, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes i henhold til litra a til 0,10.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2011, opgjort i henhold til litra a, kan maksimalt fastsættes til 0,10.

## Noter

### Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 0,10:

Andel nr. og adresse	Areal i m <sup>2</sup>	Andels- indskud	kr.	
			Andelsværdi 31/12 2010 iht. litra a	Andelsværdi 31/12 2011 iht. litra a
2 Amagerbrogade 4, 1. th.	199,0	59.700	6.335	5.676
3 Amagerbrogade 4, 2. tv.	191,0	57.300	6.080	5.448
4 Amagerbrogade 4, 2. th.	0,0	0	6.335	0
5 Amagerbrogade 4, 3. tv.	199,0	59.700	6.335	5.676
6 Amagerbrogade 4, 3. th.	199,0	59.700	6.335	5.676
7 Amagerbrogade 4, 4. tv.	199,0	59.700	6.335	5.676
10 Amagerbrogade 4, 5. th.	160,0	48.000	5.094	4.564
11 Amagerbrogade 6, 1. tv.	104,0	31.200	3.311	2.967
12 Amagerbrogade 6, 1. th.	117,0	35.100	3.725	3.337
13 Amagerbrogade 6, 2. tv.	104,0	31.200	3.311	2.967
14 Amagerbrogade 6, 3. th.	117,0	35.100	3.725	3.337
15 Amagerbrogade 6, 3. tv.	104,0	31.200	3.311	2.967
17 Amagerbrogade 6, 4. tv.	104,0	31.200	3.311	2.967
18 Amagerbrogade 6, 4. th.	117,0	35.100	3.725	3.337
20 Amagerbrogade 6, 5. th.	83,0	24.900	2.642	2.368
21 Amagerbrogade 8, 1. tv.	132,0	39.600	4.202	3.765
22 Amagerbrogade 8, 1. th.	132,0	39.600	4.202	3.765
23 Amagerbrogade 8, 2. tv.	150,0	45.000	4.775	4.279
25 Amagerbrogade 8, 3. tv.	132,0	39.600	4.202	3.765
26 Amagerbrogade 8, 3. th.	132,0	39.600	4.202	3.765
27 Amagerbrogade 8, 4. tv.	132,0	39.600	4.202	3.765
29 Amagerbrogade 8, 5. tv.	0,0	0	4.457	0
30 Amagerbrogade 8, 5. th.	44,0	13.200	1.401	1.255
31 Amagerbrogade 10, 1. tv.	104,0	31.200	3.311	2.967
32 Amagerbrogade 10, 1. th.	104,0	31.200	3.311	2.967
33 Amagerbrogade 10, 2. tv.	104,0	31.200	3.311	2.967
34 Amagerbrogade 10, 2. th.	104,0	31.200	3.311	2.967
35 Amagerbrogade 10, 3. tv.	104,0	31.200	3.311	2.967
36 Amagerbrogade 10, 3. th.	104,0	31.200	3.311	2.967
37 Amagerbrogade 10, 4. tv.	104,0	31.200	3.311	2.967
38 Amagerbrogade 10, 4. th.	104,0	31.200	3.311	2.967
39 Amagerbrogade 10, 5. tv.	71,0	21.300	2.260	2.025
40 Amagerbrogade 10, 5. th.	81,0	24.300	2.579	2.310
43 Amagerbrogade 12, 2. tv.	104,0	31.200	3.311	2.967
44 Amagerbrogade 12, 2. th.	104,0	31.200	3.311	2.967
45 Amagerbrogade 12, 3. tv.	104,0	31.200	3.311	2.967
46 Amagerbrogade 12, 3. th.	104,0	31.200	3.311	2.967
47 Amagerbrogade 12, 4. tv.	104,0	31.200	3.311	2.967
49 Amagerbrogade 12, 5. tv.	70,0	21.000	2.228	1.997
transport	4.425,0	1.327.500	151.662	126.219



## Noter

### Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelsnr. og adresse	Areal i m <sup>2</sup>	Andels- indskud	kr.	
			Andelsværdi 31/12 2010 iht. litra a	Andelsværdi 31/12 2011 iht. litra a
transport forrige side	4.425,0	1.327.500	151.662	126.219
51 Amagerbrogade 14, 1. tv.	104,0	31.200	3.311	2.967
52 Amagerbrogade 14, 1. th.	104,0	31.200	3.311	2.967
53 Amagerbrogade 14, 2. tv.	104,0	31.200	3.311	2.967
55 Amagerbrogade 14, 3. tv.	104,0	31.200	3.311	2.967
56 Amagerbrogade 14, 3. th.	104,0	31.200	3.311	2.967
58 Amagerbrogade 14, 4. th.	104,0	31.200	3.311	2.967
59 Amagerbrogade 14, 5. tv.	84,0	25.200	2.674	2.396
62 Amagerbrogade 16, 1. th.	169,0	50.700	5.380	4.821
63 Amagerbrogade 16, 2. tv.	108,0	32.400	3.438	3.081
64 Amagerbrogade 16, 2. th.	169,0	50.700	5.380	4.821
65 Amagerbrogade 16, 3. tv.	108,0	32.400	3.438	3.081
67 Amagerbrogade 16, 4. tv.	108,0	32.400	3.438	3.081
68 Amagerbrogade 16, 4. th.	169,0	50.700	5.380	4.821
69 Amagerbrogade 16, 5. tv.	93,0	27.900	2.961	2.653
70 Amagerbrogade 16, 5. th.	103,0	30.900	3.279	2.938
72 Ved Amagerport 1, st. th.	53,0	15.900	1.687	1.512
75 Ved Amagerport 1, 2. tv.	96,0	28.800	3.056	2.738
77 Ved Amagerport 1, 3. tv.	88,0	26.400	2.801	2.510
78 Ved Amagerport 1, 3. th.	88,0	26.400	2.801	2.510
79 Ved Amagerport 1, 4. tv.	88,0	26.400	2.801	2.510
80 Ved Amagerport 1, 4. th.	88,0	26.400	2.801	2.510
81 Ved Amagerport 1, 5. tv.	65,0	19.500	2.069	1.854
82 Ved Amagerport 1, 5. th.	74,0	22.200	2.356	2.111
85 Ved Amagerport 3, 1. tv.	88,0	26.400	2.801	2.510
86 Ved Amagerport 3, 1. th.	88,0	26.400	2.801	2.510
87 Ved Amagerport 3, 2. tv.	88,0	26.400	2.801	2.510
88 Ved Amagerport 3, 2. th.	88,0	26.400	2.801	2.510
89 Ved Amagerport 3, 3. tv.	88,0	26.400	2.801	2.510
91 Ved Amagerport 3, 4. tv.	88,0	26.400	2.801	2.510
92 Ved Amagerport 3, 4. th.	88,0	26.400	2.801	2.510
93 Ved Amagerport 3, 5. tv.	74,0	22.200	2.356	2.111
96 Ved Linden 5, st. th.	100,0	30.000	3.184	2.852
97 Ved Linden 5, 1. tv.	100,0	30.000	3.184	2.852
98 Ved Linden 5, 1. th.	100,0	30.000	3.184	2.852
99 Ved Linden 5, 2. tv.	100,0	30.000	3.184	2.852
100 Ved Linden 5, 2. th.	100,0	30.000	3.184	2.852
101 Ved Linden 5, 3. tv.	100,0	30.000	3.184	2.852
102 Ved Linden 5, 3. th.	100,0	30.000	3.184	2.852
104 Ved Linden 5, 4. th.	100,0	30.000	3.184	2.852
transport	8.290,0	2.487.000	274.704	236.465

## Noter

### Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

			kr.	
Andelsnr. og adresse	Areal i m <sup>2</sup>	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2010 iht. litra a	Andelsværdi 31/12 2011 iht. litra a
transport forrige side	8.290,0	2.487.000	274.704	236.465
106 Ved Linden 5, 5. th.	88,0	26.400	2.801	2.510
107 Ved Linden 7, st. tv.	95,0	28.500	3.024	2.710
109 Ved Linden 7, 1. tv.	95,0	28.500	3.024	2.710
110 Ved Linden 7, 1. th.	98,0	29.400	3.120	2.795
114 Ved Linden 7, 3. th.	98,0	29.400	3.120	2.795
115 Ved Linden 7, 4. tv.	95,0	28.500	3.024	2.710
118 Ved Linden 5, 5. th.	90,0	27.000	2.865	2.567
119 Ved Linden 9, st. tv.	98,0	29.400	3.120	2.795
123 Ved Linden 9, 2. tv.	98,0	29.400	3.120	2.795
124 Ved Linden 9, 2. th.	89,0	26.700	2.833	2.539
126 Ved Linden 9, 3. th.	89,0	26.700	2.833	2.539
127 Ved Linden 9, 4. tv.	98,0	29.400	3.120	2.795
128 Ved Linden 9, 4. th.	89,0	26.700	2.833	2.539
129 Ved Linden 9, 5. tv.	85,0	25.500	2.706	2.425
130 Ved Linden 9, 5. th.	75,0	22.500	2.388	2.139
131 Ved Linden 11. st. tv.	88,0	26.400	2.801	2.510
133 Ved Linden 11. 1. tv.	88,0	26.400	2.801	2.510
134 Ved Linden 11. 1. th.	96,0	28.800	3.056	2.738
135 Ved Linden 11. 2. tv.	88,0	26.400	2.801	2.510
136 Ved Linden 11. 2. th.	96,0	28.800	3.056	2.738
139 Ved Linden 11. 4. tv.	88,0	26.400	2.801	2.510
140 Ved Linden 11. 4. th.	96,0	28.800	3.056	2.738
141 Ved Linden 11. 5. tv.	80,0	24.000	0	2.282
142 Ved Linden 11. 5. th.	86,0	25.800	2.738	2.453
143 Ved Linden 13. st. tv.	96,0	28.800	3.056	2.738
144 Ved Linden 13. st. th.	88,0	26.400	2.801	2.510
145 Ved Linden 13. 1. tv.	96,0	28.800	3.056	2.738
146 Ved Linden 13. 1. th.	88,0	26.400	2.801	2.510
147 Ved Linden 13. 2. tv.	96,0	28.800	3.056	2.738
148 Ved Linden 13. 2. th.	88,0	26.400	2.801	2.510
149 Ved Linden 11. 3. tv.	96,0	28.800	3.056	2.738
150 Ved Linden 11. 3. th.	88,0	26.400	2.801	2.510
151 Ved Linden 11. 4. tv.	96,0	28.800	3.056	2.738
152 Ved Linden 11. 4. th.	88,0	26.400	2.801	2.510
153 Ved Linden 11. 5. tv.	86,0	25.800	2.738	2.453
154 Ved Linden 11. 5. th.	80,0	24.000	2.547	2.282
155 Svinget 2, st. tv.	164,0	49.200	5.221	4.678
157 Svinget 2, 1. tv.	133,0	39.900	4.234	3.794
158 Svinget 2, 1. th.	160,0	48.000	5.094	4.564
transport	12.019,0	3.605.700	390.870	342.831

## Noter

### Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelsnr. og adresse	Areal i m <sup>2</sup>	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2010 iht. litra a	Andelsværdi 31/12 2011 iht. litra a
transport forrige side	12.019,0	3.605.700	390.870	342.831
159 Svinget 2, 2. tv.	133,0	39.900	4.234	3.794
160 Svinget 2, 2. th.	160,0	48.000	5.094	4.564
163 Svinget 2, 4. tv.	133,0	39.900	4.234	3.794
164 Svinget 2, 4. th.	160,0	48.000	5.094	4.564
165 Svinget 2, 5. tv.	120,0	36.000	3.820	3.423
166 Svinget 2, 5. th.	77,5	23.250	2.467	2.211
I alt	12.802,50	3.840.750	415.813	365.180

## Noter

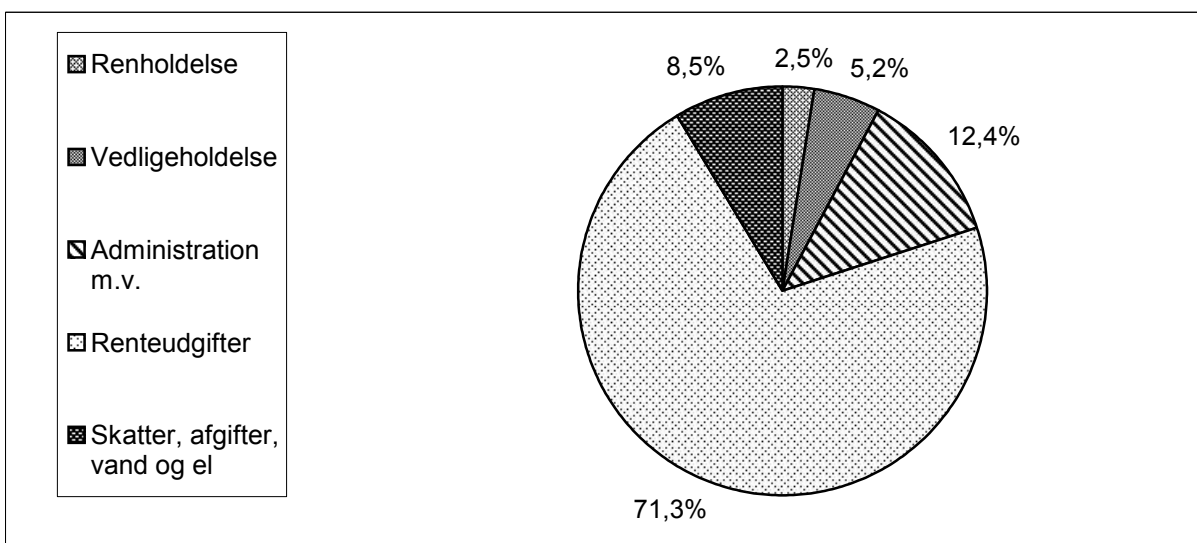
### Nøgletal: (ej revideret)

	Antal:	Areal:
Andelsboliger	121	12.803
Boliglejemaal (heraf 2 til fremleje)	45	4.932
Erhvervslejemaal	28	2.080
	<u>194</u>	<u>19.815</u>

	2011	2010
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	70	71
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andel	1.082	1.035
Boliglejeindtægt pr. m <sup>2</sup> udlejet	541	479
Erhvervslejeindtægt pr. m <sup>2</sup> udlejet	1.081	1.082
Offentlig vurdering, kr. pr. m <sup>2</sup> andel	14.137	14.137
Offentlig vurdering, kr. pr. m <sup>2</sup> total	9.134	9.134
Anskaffelsessum, kr. pr. m <sup>2</sup> andel	25.717	25.668
Anskaffelsessum, kr. pr. m <sup>2</sup> total	16.617	16.584
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver pr. m <sup>2</sup> andel	28.779	26.815

### Fordeling af omkostninger mv. i %:

Renholdelse	2,54	3,69
Vedligeholdelse	5,20	3,11
Administration m.v.	12,39	7,99
Renteudgifter	71,33	75,77
Skatter, afgifter, vand og el	8,54	9,43
Prioritetsafdrag	0,00	0,00
Udgifter i alt:	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>



## Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget 2012

	Regnskab 2011	Budget 2012	Prognose 2013	Prognose 2014	Prognose 2015
<b>Indtægter</b>		(ej revideret)	(ej revideret)	(ej revideret)	(ej revideret)
Boligafgift	12.477.310	12.520.000	12.833.000	13.153.825	13.482.671
Boligafgift - moderniseringstillæg	1.379.943	1.200.000	1.120.000	1.040.000	960.000
Leje, beboelse	1.801.100	1.820.700	1.857.114	1.894.256	1.932.141
Leje, beboelse - forbedringer	597.945	600.000	600.000	600.000	600.000
Leje beboelse - fremleje	270.847	515.000	600.000	600.000	600.000
Leje, erhverv	2.224.523	2.300.000	2.346.000	2.392.920	2.440.778
Leje, erhverv - forbedringer	23.889	14.000	14.000	14.000	14.000
Garageleje, P-pladser og Kældre	600.283	600.000	600.000	600.000	600.000
Øvrige indtægter	508.141	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>19.883.981</b>	<b>19.669.700</b>	<b>20.070.114</b>	<b>20.395.001</b>	<b>20.729.590</b>
<b>Udgifter</b>					
Prioritetsrenter og -bidrag	11.077.655	10.800.000	10.800.000	10.800.000	10.800.000
Øvrige renteudgifter	2.992.413	3.000.000	3.000.000	3.000.000	3.000.000
Grundskyld	610.674	637.000	656.110	675.793	696.067
Dagrenovation	389.080	379.000	390.370	402.081	414.144
Vandforbrug	545.848	570.000	587.100	604.713	622.854
Forsikringer	166.554	200.000	206.000	212.180	218.545
Elektricitet	139.416	175.000	180.250	185.658	191.227
Renholdelse og vicevært	500.104	550.000	566.500	583.495	601.000
Reparation og vedligeholdelse	848.159	700.000	800.000	900.000	1.000.000
Hensat til indvendig vedligeholdelse	177.964	182.000	185.640	189.353	193.140
Vedligeholdelsesplan	0	100.000	200.000	300.000	400.000
Administration	295.039	305.000	309.575	314.219	318.932
Revision og regnskabsudarbejdelse	44.000	46.000	48.000	50.000	52.000
Andre honorarer	601.977	500.000	515.000	530.450	546.364
Kontorhold, porto og gebyrer	47.592	50.000	51.500	53.045	54.636
Møde- og foreningsudgifter	7.309	10.000	11.000	12.000	13.000
Kabel-tv, fremlejere	16.411	30.000	30.900	31.827	32.782
Afskrivning, traktor	14.455	0	0	0	0
Varme tomgang	50.172	40.000	40.800	41.616	42.448
Afskrevet tab på debitorer	388.092	0	0	0	0
Yderligere hensat imødegåel. af tab	813.052	500.000	500.000	500.000	500.000
<b>Udgifter i alt</b>	<b>19.725.966</b>	<b>18.774.000</b>	<b>19.078.745</b>	<b>19.386.429</b>	<b>19.697.139</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>158.015</b>	<b>895.700</b>	<b>991.369</b>	<b>1.008.572</b>	<b>1.032.451</b>
<b>Resultatdisponering</b>					
Afdrag på prioritetsgæld	0	0	0	0	0
Tilbageført fra hensættelser	-700.000	0	0	0	0
Nettoresultat/overført resultat	858.015	895.700	991.369	1.008.572	1.032.451
<b>Disponeret i alt</b>	<b>158.015</b>	<b>895.700</b>	<b>991.369</b>	<b>1.008.572</b>	<b>1.032.451</b>
<b>Likviditetsbudget</b>					
Likviditetsforskydning		1.395.700	1.491.369	1.508.572	1.532.451
<b>Likviditet primo</b>		5.500.000	6.895.700	8.387.069	9.895.641
<b>Likviditet ultimo</b>	<b>5.500.000</b>	<b>6.895.700</b>	<b>8.387.069</b>	<b>9.895.641</b>	<b>11.428.092</b>

### Budgetforudsætninger

I budgettet for 2012 er der indregnet almindelig stigning i boligafgiften på 2½% pr. 1/1 2012.

I prognoserne for 2013-2015 er boligafgiften fremskrevet med 2,5% årligt.

I budgettet og prognosen er der regnet med uændrede lånevilkår.

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 3%.

Likviditetsreserven er træk på driftskrediten under gældende maksimum.