

Andelsboligforeningen Filipsgården, Amager

Højdevej 38 - 52 m. fl., Sundbyøster

Årsrapport for perioden 1. januar - 31. december 2011

(33. regnskabsår)

=====

Administrator:
Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B, 1264 København K
Telefon: 33 13 78 00

	<u>Side</u>
Bestyrelsens påtegning	2
Revisionspåtegning	3
Anvendte regnskabsprincipper	4 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Noter	10 - 17

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2011 for Andelsboligforeningen Filipsgården, Amager.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


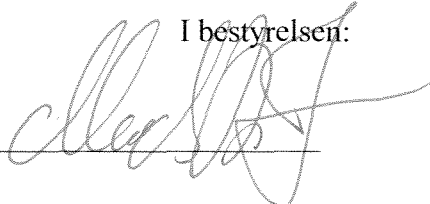

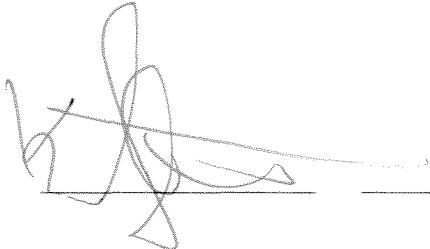
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Foreningens bestyrelse bekræfter samtidig, at alle indtægter og udgifter samt alle aktiver og passiver er medtaget i årsrapporten, og at der ikke findes andre kautions-, gælds- og garantiforpligtelser end de i årsrapporten anførte

København, den 14. februar 2012

Administration:

I bestyrelsen:

Godkendt på den ordinære generalforsamling den 27/3 2012.

Som dirigent:

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Filipsgården, Amager.

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Filipsgården, Amager for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, der omfatter ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Det i årsregnskabet anførte budget for 2011 er ikke omfattet af revisionen.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale regnskabsstandarder 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 handlinger 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 virksomhedens 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

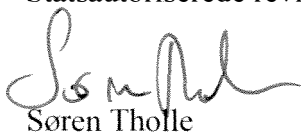
Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskaben 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.

København, den 14. februar 2012.

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer



Søren Tholle

Statsaut. revisor

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber (andelsboligloven)§6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSE

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

Det i resultatopgørelsen anførte, uredigerede budgettal er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Foreningens boligafgift/lejeindtægt er periodiseret til regnskabsårets 12 måneder og indgår i resultatopgørelsen..

Øvrige indtægter, f.eks. vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at betale prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivning, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.)

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.: 5-10 år.

Tilgodehavender

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

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavende modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen.

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 m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

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. I henhold til vedtægterne indgår de reservede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter.

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgæld, der opgøres som det oprindelige modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelse til udskudt skat.

Bestyrelsen har til hensigt, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

ØVRIGE NOTER**Andelskroneværdi**

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5 stk. 2 pkt. c.(offentlig vurdering).

Note	2011 Budget Ej revideret	2011 Regnskab	2010 Regnskab
Indtægter			
1 Boligafgift	3.018.375	3.020.369	3.003.507
2 Lejeindtægter	115.185	94.226	92.105
3 Vaskeri, overskud excl. afskrivninger	-	-	-
	<u>3.133.560</u>	<u>3.114.595</u>	<u>3.095.612</u>
Omkostninger			
<u>Ejendomsudgifter:</u>			
4 Udvendig vedligeholdelse	450.000	387.778	436.749
Hensættelse indvendig vedligeholdelse, lejere	7.405	7.405	8.951
3 Vaskeri, underskud excl. afskrivninger	-	21.233	-2.677
El og gas	75.000	77.719	62.302
5 Forsikringer og abonnementer	97.000	98.327	92.928
Renovation	203.209	203.209	176.686
Ejendomskatter	247.459	247.459	231.268
Vicevært, renholdelse m.m.	390.000	334.031	379.625
Ejendomsudgifter i alt	<u>1.470.073</u>	<u>1.377.161</u>	<u>1.385.832</u>
<u>Administrationsudgifter:</u>			
Administration	189.000	189.000	147.084
Revision og regnskabsmæssig assistance	53.000	51.000	51.000
Vand- og varmeregnskab	33.000	31.329	30.583
6 Foreningsudgifter	55.000	43.980	46.343
Porto, gebyrer	30.000	35.201	21.218
Afskrivninger	65.450	65.450	70.450
Administrationsudgifter i alt	<u>425.450</u>	<u>415.960</u>	<u>366.678</u>
Resultat før finansielle poster	1.238.037	1.321.474	1.343.102
7 Finansielle indtægter	25.000	62.446	38.992
8 Finansielle omkostninger	-446.823	-450.948	-483.382
Resultat før skat	816.214	932.972	898.712
Beregnet foreningsskat	-	-	-
Årets resultat	<u>816.214</u>	<u>932.972</u>	<u>898.712</u>
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til reserveret til vedligeholdelse ejendomme	385.000	386.996	384.853
Overført restandel af årets resultat	431.214	545.976	513.859
Disponeret i alt	<u>816.214</u>	<u>932.972</u>	<u>898.712</u>

Note	2011	2010
AKTIVER		
9 Ejendommen matr.nr. 3638, 3587 og 3588 Sundbyøster Købspris kr. 7.000.000 Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2010 kr. 129.000.000	17.203.288	17.203.288
10 Tekniske anlæg og maskiner	370.628	436.078
Anlægsaktiver i alt	<u>17.573.916</u>	<u>17.639.366</u>
11 Indestående Grundejernes Investeringsfond	119.566	86.751
12 Antenneregnskab	12.749	18.400
Vandregnskab 2011/12:		
Betalt vandafgift	207.172	
Indbetalt á conto vandbidrag fra brugere	<u>203.750</u>	99.462
Varmeregnskab 2010/11	-	53.737
Restancer	22.278	21.732
Forudbetalte udgifter	18.376	6.002
Andre tilgodehavender	<u>54.494</u>	<u>6.033</u>
Tilgodehavender i alt	<u>230.885</u>	<u>292.117</u>
13 Likvide beholdninger	<u>6.131.924</u>	<u>5.493.775</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>6.362.809</u>	<u>5.785.892</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>23.936.725</u></u>	<u><u>23.425.258</u></u>

Note	2011	2010
PASSIVER		
14 Andelskapital	3.629.220	3.629.220
14 Overført resultat	7.390.364	6.844.388
	<u>11.019.584</u>	<u>10.473.608</u>
Andre reserver		
15 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	3.144.428	2.757.432
	<u>3.144.428</u>	<u>2.757.432</u>
Egenkapital		
11 Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	119.566	72.586
Hensatte forpligtelser		
	<u>119.566</u>	<u>72.586</u>
16 Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	8.814.434	9.641.284
Mellemregning andelshavere	359.343	5.000
Kontraktmæssig forudbetalt husleje og deposita	100.494	93.579
17 Indvendig vedligeholdelseskonto	72.578	65.173
Varmeregnskab 2011/12:		
Indbetalt a'conto	638.437	
Køb af fjernvarmeudgifter m.m.	604.483	-
Forudbetalt boligafgift og leje	4.749	378
Mellemregning med administrator	3.214	257
18 Diverse kreditorer	264.381	315.961
Gældsforpligtelser		
	<u>9.653.147</u>	<u>10.121.632</u>
PASSIVER I ALT		
	<u>23.936.725</u>	<u>23.425.258</u>
19 Andre noter		
19 Beregning af andelsværdi		

	2011	2010
Note 1 - Boligafgift		
Boligafgift beboelse	2.591.060	2.576.341
Boligafgift erhverv	42.313	42.313
Opkrævning til opsparing til vedligeholdelse	386.996	384.853
	<u>3.020.369</u>	<u>3.003.507</u>
Note 2 - Lejeindtægter		
Lejeindtægt, beboelse	93.150	90.841
Erhvervsleje	10.651	10.525
Heraf hensat, BRL § 18 b, Grundejernes Investeringsfond	-27.811	-26.172
Kælder- og loftsleje	18.236	16.911
	<u>94.226</u>	<u>92.105</u>
Note 3 - Vaskeri, underskud excl. afskrivninger		
Indtægter	50.213	53.250
Gas og el-forbrug	-26.557	-15.726
Service og reparationer	-27.100	-17.932
Vandafgift og varme	-17.789	-16.915
	<u>-21.233</u>	<u>2.677</u>
Note 4 - Udvendig vedligeholdelse		
Teknisk bistand	-	33.000
VVS	169.095	88.010
Reparation af tag	91.407	26.050
Murerarbejde	38.641	94.054
Malerarbejde	2.138	6.213
Elektriker	13.967	47.474
Antenneanlæg	-	26.106
Snedker og tømrer	58.228	70.039
Glarmester	767	9.685
Haveanlæg/gårdanlæg	5.477	17.470
Graffiti	-	3.750
Låseservice	2.331	7.043
Småanskaffelser	5.727	7.855
	<u>387.778</u>	<u>436.749</u>

	2011	2010
Note 5 - Forsikringer og abonnementer		
Bygningsforsikring	77.689	71.521
Glasforsikring	13.601	13.623
Arbejdsskadesforsikring	1.035	2.010
Falckabonnement	6.002	5.774
	<u>98.327</u>	<u>92.928</u>
Note 6 - Foreningsudgifter		
Telefongodtgørelse	8.000	8.000
Varme- og vandregnskab	9.860	10.243
Generalforsamling	3.132	2.317
Tab på fraflyttere	-	1.583
Gaver og blomster	1.408	1.200
Diverse	2.179	2.743
Kontorhold	7.435	9.785
Annoncer	2.272	-
Bestyrelsesmøder	9.694	10.472
	<u>43.980</u>	<u>46.343</u>
Note 7 - Finansielle indtægter		
Renteindtægter bank	51.915	38.565
Renter tilbagebetaling lønsumsafgift	10.104	-
Reservefondsudlodning	427	427
	<u>62.446</u>	<u>38.992</u>
Note 8 - Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	450.701	483.381
Kreditorer	247	1
	<u>450.948</u>	<u>483.382</u>
Note 9 - Ejendommen matr.nr. 3638, 3587 og 3588 Sundbyøster		
Anskaffelsessum pr. 1. januar 2011	<u>17.203.288</u>	<u>17.203.288</u>
Anskaffelsessum pr. 31. december 2011	<u>17.203.288</u>	<u>17.203.288</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris inklusiv købsomkostninger. Den offentlige vurdering udgør pr. 1. oktober 2010 kr. 129.000.000,00.

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Note 10 - Tekniske anlæg og maskiner		
Anskaffelsessum pr. 1. januar 2011	816.735	816.735
Tilgang	-	-
Afgang	-	-
Anskaffelsessum pr. 31. december 2011	<u>816.735</u>	<u>816.735</u>
Afskrivninger pr. 1. januar 2011	380.657	310.207
Årets afskrivninger	65.450	70.450
Afskrivninger pr. 31. december 2011	<u>446.107</u>	<u>380.657</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2011	<u><u>370.628</u></u>	<u><u>436.078</u></u>

Note 11 - Bindingspligt Grundejernes Investeringsfond

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige indbetaling. Foreningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb.

Bindingspligten formindskes og indestående frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes/frigives ved et lejermåls overgang til andel.

		<u>2011</u>	<u>2010</u>
Note 12 - Antenneregnskab			
Saldo pr. 1. januar 2011		18.400	4.287
Udgifter	432.729		402.557
Indtægter	<u>-438.380</u>	<u>-5.651</u>	<u>-388.444</u>
Saldo pr. 31. december 2011		<u><u>12.749</u></u>	<u><u>18.400</u></u>

Note 13 - Likvide beholdninger

Jyske Bank, driftskonto		2.422.301	2.990.819
Jyske Bank, aftalekonto		2.500.000	2.500.000
Nordea, driftskonto		1.203.470	-
Kassebeholdning, bestyrelse		4.365	2.514
Kassebeholdning, vicevært		1.788	442
		<u><u>6.131.924</u></u>	<u><u>5.493.775</u></u>

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Note 14 - Andelskapital		
Andelskapital pr. 1. januar 2011	3.629.220	3.591.554
Tilgang 2011	-	37.666
Saldo pr. 31. december 2011	<u>3.629.220</u>	<u>3.629.220</u>
Note 14 - Overført resultat		
Overførsel fra tidligere år	6.844.388	5.532.069
Tilgangsværdi nye andele	-	829.284
BRL § 18 b - hensættelse	-	-30.824
Overførsel af årets resultat	545.976	513.859
	<u>7.390.364</u>	<u>6.844.388</u>
Egenkapital i alt	<u>11.019.584</u>	<u>10.473.608</u>
Note 15 - Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo pr. 1. januar 2011	2.757.432	2.372.579
Hensættelse til ekstra renoveringer jfr. generalforsamlingsbeslutning	386.996	384.853
	<u>3.144.428</u>	<u>2.757.432</u>
Anvendt til renovering	-	-
Saldo pr. 31. december 2011	<u>3.144.428</u>	<u>2.757.432</u>

Note 16 - Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

	Rest- løbetid	Afdrag	Renter	Restgæld pr. 31/12 2011	Kursværdi pr. 31/12 2011
RKD, obligationslån, rente 4%, konvertibelt, opr. 135.900, effektiv rente 4,00% p.a.	5,6 år	4.915	1.513	28.631	28.631
RKD, obligationslån, rente 4%, konvertibelt, opr. 67.000, effektiv rente 4,00% p.a.	5,6 år	2.423	746	14.115	14.115
RKD, obligationslån, rente 4%, konvertibelt, opr. 48.000, effektiv rente 4,00% p.a.	5,6 år	1.736	535	10.113	10.113
RKD, kontantlån. Pålydende rente 4% p.a., konvertibelt. Effektiv rente 4,2456% p.a.	12,6 år	59.927	49.073	1.007.430	1.021.760
NK, kontantlån. Pålydende rente 3% p.a., konvertibelt. Effektiv rente 3,8656% p.a.	1,25 år	363.301	30.804	474.236	477.218
NK, kontantlån. Pålydende rente 4% p.a., konvertibelt. Effektiv rente 4,7760% p.a.	12,25 år	53.944	50.406	917.853	958.916
NK, kontantlån. Pålydende rente 4% p.a., konvertibelt. Effektiv rente 4,3100% p.a.	13,5 år	<u>340.604</u>	<u>317.624</u>	<u>6.362.056</u>	<u>6.484.931</u>
		<u>826.850</u>	<u>450.701</u>	<u>8.814.434</u>	<u>8.995.684</u>

	2011	2010
Note 17 - Indvendig vedligeholdelseskonto		
Saldo pr. 1. januar 2011	65.173	78.507
Regulering frasolgte lejligheder	-	-22.285
	65.173	56.222
Hensat i 2011	7.405	8.951
Anvendt 2011	-	-
Saldo pr. 31. december 2011	<u>72.578</u>	<u>65.173</u>

Note 18 - Diverse kreditorer

El- og gas, fjernvarme	169.668	167.293
Tilbageholdt A-skat m.m.	8.391	12.100
Indbetaling BRL § 18 b, Grundejernes Investeringsfond	27.811	26.172
Vedligeholdelse	5.516	50.486
Revision 2011	51.000	51.000
Varmeafregninger	-	-
Øvrige	1.995	8.910
	<u>264.381</u>	<u>315.961</u>

Note 19 - Andre noterKautions- og garantiforpligtelser

Foreningen har indgået garantiforpligtelser i henhold til §5 i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber

Ejerpantebrev på kr. 1.500.000 beror hos administrator.

Hensættelser til fremtidig renovering m.v.

Bestyrelse indstiller til generalforsamlingen af hensætte t.kr. 0 til fremtidig renovering, genopretning og forbedringer m.m..

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

Andelsboligforeningens bestyrelse forventer ikke at lade det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer overgå til andelslejlighed. Eventuel ejendomsavancebeskatning er derfor ikke medregnet i årsregnskabet.

Hvis andelsboligforeningen imod forventningerne ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, påhviler der andelsboligforeningen en skatteforpligtelse, som vil reducere egenkapitalen og andelskronen.

Note 19 - Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdihensættelse i henhold til ABL § 5, stk. 2, litra c, (offentlig vurdering):

Kontantværdi pr. 1. oktober 2010 (offentlig vurdering)		<u>129.000.000</u>
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		11.019.584
Kontant handelsværdi pr. 1. oktober 2010	129.000.000	
Bogført værdi ifølge balance pr. 31. december 2011		
Ejendommens anskaffelsessum	<u>-17.573.916</u>	<u>111.426.084</u>
		122.445.668
Prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld ifølge balance pr. 31. december 2011	8.814.434	
Kursværdi pr. 31. december 2011	<u>-8.995.684</u>	<u>-181.250</u>
		122.264.418
Hensættelse til kursudsving prioritetsgæld samt eventuelt fald i ejendomsværdi		<u>-20.282.010</u>
		<u>101.982.408</u>

Værdi pr. balancedagen udgør herefter i.h.t. ABL § 5, stk. 2, pkt. c:

Pr. m²: 101.982.408 : 7.130,10 m² = kr. 14.303,0824.

Den maksimale andelsværdi kunne være kr. 17.147,6442 pr. m².

Pr. 30/3 2011 var andelens værdi jfr. ordinær generalforsamling kr. 14.303,0824 pr. m². Bestyrelsen indstiller at m²-prisen med virkning fra generalforsamlingsdato den 27/3 2012, fastsættes til kr. 14.303,0824.

Foranstående oplysning om andelens værdi er udarbejdet på grundlag af administrators oplysninger.

I henhold til vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingsdatoen og frem til den efterfølgende ordinære generalforsamling.

Værdien skal dog nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny kontantvurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Ligeledes skal værdien reguleres såfremt kursværdien på prioritetsgælden ændres i et omfang, der medfører, at salgsværdien overstiger maksimalbestemmelserne i lovgivningen.

Det bemærkes at ovennævnte opgørelse af andelens værdi er opgjort uden fradrag af avanceskat, som efter p.t. gældende praksis, vil blive udløst ved salg af foreningens sidste lejemål, jfr. omtalen under eventualforpligtelser, note 18 i årsrapporten.

Note 19 - Beregning af andelsværdi

<u>Antal</u>	<u>m² pr. lejlighed</u>	<u>2011 Andelsværdi</u>	<u>2010 Andelsværdi</u>
5	37,50	536.366	536.366
5	47,00	672.245	672.245
5	50,60	723.736	723.736
5	51,20	732.318	732.318
28	54,00	772.366	772.366
1	55,60	795.251	795.251
3	57,70	825.288	825.288
4	61,80	883.930	883.930
5	64,60	923.979	923.979
4	64,80	926.840	926.840
5	68,30	976.901	976.901
5	74,00	1.058.428	1.058.428
9	76,40	1.092.755	1.092.755
5	76,60	1.095.616	1.095.616
10	78,60	1.124.222	1.124.222
5	85,40	1.221.483	1.221.483
3	98,60	1.410.284	1.410.284
1	111,70	1.597.654	1.597.654
1	112,60	1.610.527	1.610.527
<u>1</u>	113,30	1.620.539	1.620.539