

# Andelsboligforeningen

## Dahlerup

Vester Farimagsgade/Dahlerupsgade

1603 København V

CVR-nr. 25 33 82 43

## Årsrapport

for perioden 1. juni 2011 til 31. maj 2012

### Administrator:

Advokatfirmaet Hupfeld A/S

Viemosevej 62

2610 Rødovre

Tlf.: 35 27 80 20

## Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Andelsværdiberegning	24

## Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Dahlerup

### Beliggende

Vester Farimagsgade/Dahlerupsgade  
1603 København V  
CVR-nr. 25 33 82 43  
Matr. nr. 366, Vestervold Kvarter

### Bestyrelse

Louise Gorm Hansen, formand  
Jan Struwe Poulsen  
Bent Jensen  
John Ripke  
Alexia Kogsbøll

### Administrator

Advokatfirmaet Hupfeld A/S  
Viemosevej 62  
2610 Rødovre  
Tlf.: 35 27 80 20

### Administrator, ungdomsboliger

Kollegiernes Kontor I København  
Dahlerupsgade 3, stuen  
1603 København V  
Tlf.: 33 63 05 00

### Revision

Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Gyngemose Parkvej 50  
2860 Søborg  
Tlf.: 70 10 80 50

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 2012

Dirigent:

---

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for perioden 1. juni 2011 til 31. maj 2012 for Andelsboligforeningen Dahlerup.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2011 til 31. maj 2012.

Opmærksomheden henledes på at foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi med offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2011 som indikator herfor, jf. note 13. Samme offentlige vurdering er anvendt i andelsværdiberegningen i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra c, jf. note 30. Såfremt der fremkommer en ny offentlig vurdering, der er lavere end den nugældende, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet for modtagelsen af den lavere vurdering. Et eventuelt fald i den offentlige ejendomsvurdering vil kunne dækkes helt eller delvist af de foretagne henlæggelser under egenkapitalens "andre reserver".

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. september 2012

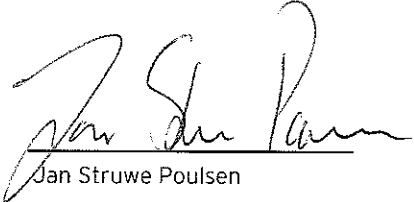
Administrator:

  
Advokatfirmaet Hupfeldt A/S

København, den 6. september 2012

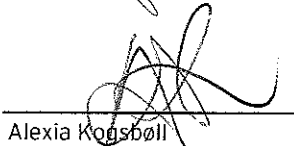
Bestyrelsen:

  
Louise Gorm-Hansen, formand

  
Jan Struwe Poulsen

  
Bent Jensen

  
John Ripke

  
Alexia Kogsbøll

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Dahlerup

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Dahlerup for regnskabsåret 1. juni 2011 - 31. maj 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. 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

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 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. 31. maj 2012 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2011 - 31. maj 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

### Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens Vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger medtaget budgetter som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgetter har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 6. september 2012

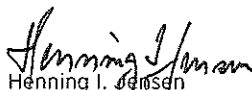
Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab



Hanne Sandersen

Statsautoriseret revisor



Henning I. Jørgensen

Statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Dahlerup er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt 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 boligfællesskaber (Andelsboligforeningsloven) § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne afspejler foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for indeværende år er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i h.t. budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med registrering af indtægterne. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender mv.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, amortiseret kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld. Dog beregnes ikke amortisering af kurstab og låneomkostninger på lån optaget før december 2010.

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### 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 fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførelse af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab mv.).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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.

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 mv.

5-10 år

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt eventuel reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 20 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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. Dog beregnes ikke amortisering af kurstab og låneomkostninger på lån optaget i tidligere år.

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

Dog beregnes ikke amortisering af kurstab og låneomkostninger på lån optaget i tidligere år.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Hensættelse til udskudt skat

Foreningen 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 et eventuelt skattemæssigt underskud til fremførsel.



## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Øvrige noter

#### Nøgletal

De i note 29 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 30. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 20.

Vedtægterne bestemmer i § 20, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## Resultatopgørelse

for perioden 1. juni 2011 til 31. maj 2012

		Realiseret 2011/2012	Budget 2011/2012 (ej revideret)	Realiseret 2010/2011
	note	kr.	kr.	kr.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift	1	2.035.429	2.035.420	2.035.429
Lejeindtægter	2	7.404.800	7.411.700	7.360.697
Øvrige indtægter	3	91.630	110.000	110.511
Indflyttergebyr		0	0	200.000
<b>Indtægter i alt</b>		<u>9.531.859</u>	<u>9.557.120</u>	<u>9.706.637</u>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	1.291.588	1.275.000	1.145.535
Forbrugsafgifter	5	301.580	450.000	311.705
Renholdelse	6	693.410	795.000	758.183
Vedligeholdelse, løbende	7	979.216	900.000	1.038.159
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	0	0	188.968
Foreningsomkostninger	9	509.392	500.000	479.685
Indvendig vedligeholdelse for lejere	25	2.747	0	2.708
Tomgang, herunder forbrugsafgifter	10	-6.404	50.000	49.536
<b>Omkostninger i alt</b>		<u>3.771.529</u>	<u>3.970.000</u>	<u>3.974.479</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<u>5.760.330</u>	<u>5.587.120</u>	<u>5.732.158</u>
Finansielle indtægter	11	85.052	50.000	33.439
Finansielle omkostninger	12	4.130.550	4.100.000	4.152.718
<b>Finansielle poster, netto</b>		<u>4.045.498</u>	<u>4.050.000</u>	<u>4.119.279</u>
<b>Resultat før skat</b>		1.714.832	1.537.120	1.612.879
Skat af årets resultat		0	0	0
<b>Årets resultat</b>		<u>1.714.832</u>	<u>1.537.120</u>	<u>1.612.879</u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Overført til "Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		409.848	400.000	391.447
Overført restandel af årets resultat		304.984	137.120	221.432
		<u>714.832</u>	<u>537.120</u>	<u>612.879</u>
<b>Disponeret i alt</b>		<u>1.714.832</u>	<u>1.537.120</u>	<u>1.612.879</u>

## Balance

pr. 31. maj 2012

	note	2012 kr.	2011 kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendommen, Matr. nr. 366			
Vestervold Kvarter	13	224.661.870	224.661.870
Dagsværdi			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2011 udgør kr. 246.000.000.			
Indretning af ungdomsboliger	14	21.338.130	21.338.130
Igangværende byggesag, honorar forundersøgelser		23.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>246.023.000</u>	<u>246.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>246.023.000</u>	<u>246.000.000</u>
Restancer, aktuelle lejere	15	10.652	7.890
Fraflyttere	16	183.541	128.341
Varmeregnskab	17	0	431.082
Vandregnskab	24	36.206	47.880
Antenneregnskab	18	51.890	37.493
Andre tilgodehavender	19	69.281	33.698
Periodeafgrænsningsposter (forudbetalinger)		170.300	129.782
<b>Tilgodehavender</b>		<u>521.870</u>	<u>816.166</u>
Likvide beholdninger	20	8.316.935	6.121.146
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>8.838.805</u>	<u>6.937.312</u>
<b>Aktiver</b>		<u>254.861.805</u>	<u>252.937.312</u>

## Balance

pr. 31. maj 2012

	note	2012 kr.	2011 kr.
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud	21	2.733.323	2.733.323
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	13 + 21	131.580.660	131.580.660
Overført resultat mv.	21	<u>-47.253.091</u>	<u>-49.373.390</u>
<b>Egenkapital før andre reserver</b>		<u>87.060.892</u>	<u>84.940.593</u>
<b>Andre reserver</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.	21	71.880.861	73.286.328
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	21	<u>2.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
<b>Andre reserver</b>	21	<u>73.880.861</u>	<u>74.286.328</u>
<b>Egenkapital</b>	21	<u>160.941.753</u>	<u>159.226.921</u>
Prioritetsgæld	22	89.853.416	90.263.264
Deposita	23	2.236.904	2.141.111
Vandregnskab	24	0	0
Varmeregnskab	17	63.531	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere	25	40.322	37.575
Mellemværende, handel		599.857	0
Forudbetalt boligafgift og leje		89.754	100.569
Øvrig gæld	26	<u>1.036.268</u>	<u>1.167.872</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>	27	<u>93.920.052</u>	<u>93.710.391</u>
<b>Passiver</b>		<u>254.861.805</u>	<u>252.937.312</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	28		
Nøgletal	29		
Beregning af andelsværdi	30		

## Noter til resultatopgørelsen

	Ungdoms- boliger	Andele og erhverv	Realiseret 2011/2012	Budget 2011/2012 (ej revideret)	Realiseret 2010/2011
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
<b>Note 1. Boligafgift</b>					
Boligafgift (inkl. erhvervsandele)		2.035.429	2.035.429	2.035.420	2.035.429
			<u>2.035.429</u>	<u>2.035.420</u>	<u>2.035.429</u>
<b>Note 2. Lejeindtægter</b>					
Boligleje		86.233	86.233	84.700	84.603
Erhvervsleje		2.880.187	2.880.187	2.950.000	2.903.936
Kældre og loftsrum		145.342	145.342	140.000	138.364
P-pladser og garager		329.863	329.863	320.000	318.043
Adgangsvej, gården		51.715	51.715	61.000	60.427
			<u>3.493.340</u>	<u>3.555.700</u>	<u>3.505.373</u>
Ungdomsboliger	3.911.460		<u>3.911.460</u>	<u>3.856.000</u>	<u>3.855.324</u>
			<u>7.404.800</u>	<u>7.411.700</u>	<u>7.360.697</u>
<b>Note 3. Øvrige indtægter</b>					
Vaskeriindtægter, ungdomsboliger	91.364		91.364	110.000	104.703
Diverse indtægter		116	116		947
Gebyrer, ventelister og rykkere		150	150		4.861
	<u>91.364</u>	<u>266</u>	<u>91.630</u>	<u>110.000</u>	<u>110.511</u>
<b>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</b>					
Ejendomsskatter (inkl. renovationsgebyr)			1.099.791	1.100.000	984.468
Ejendomsforsikring			142.446	175.000	141.666
Øvrige forsikringer			19.351		19.401
Selvrisiko, skader			30.000	0	0
			<u>1.291.588</u>	<u>1.275.000</u>	<u>1.145.535</u>
<b>Note 5. Forbrugsafgifter</b>					
Vandafgift		111.674	111.674		99.998
Elforbrug fællesarealer	14.635	173.677	188.312		211.426
Renovation		1.594	1.594		281
Ejendommens andel af varmeudgifter			0		0
	<u>14.635</u>	<u>286.945</u>	<u>301.580</u>	<u>450.000</u>	<u>311.705</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Ungdoms- boliger	Andele og erhverv	Realiseret 2011/2012	Budget 2011/2012 (ej revideret)	Realiseret 2010/2011
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
<b>Note 6. Renholdelse</b>					
Viceværtsservice		33.600	33.600	40.000	30.800
Ejendomsinspektør	438.337	0	438.337	470.000	461.847
Snerydning		1.667	1.667	60.000	51.417
Trappevask		130.963	130.963	135.000	124.687
Anden renholdelse	21.270	18.532	39.802	90.000	35.713
Sociale bidrag, pensionsbidrag, uddannelse	48.246	0	48.246	0	53.719
Øvrige personaleomkostninger	795	0	795	0	0
	<u>508.648</u>	<u>184.762</u>	<u>693.410</u>	<u>795.000</u>	<u>758.183</u>
<b>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</b>					
Maler	36.337	10.875	47.212		65.350
Tømrer/snedker	35.958	151.435	187.393		106.526
Murer		128.559	128.559		239.383
VVS	28.947	193.319	222.266		68.449
Glarmester		4.500	4.500		344
Sprinkleranlæg		9.102	9.102		4.701
Varmeanlæg og målere		21.109	21.109		6.554
Elektriker	15.396	55.815	71.211		45.509
Kloakarbejde		18.128	18.128		0
Elevator		125.421	125.421		137.683
Service og alarmer		20.492	20.492		28.685
Elektrolyse og andre abonnementer			0		14.588
Drift af vaskeri	84.629	11.760	96.389		71.909
Låseservice	6.549	27.974	34.523		14.280
Vedligehold ved fraflytninger m.m.	1.828		1.828		0
Vedligehold på lignet beboere	-56.614		-56.614		-53.367
Materialer og småanskaffelser	13.140	26.693	39.833		20.710
Anden vedligeholdelse		7.864	7.864		266.855
Budgetteret vedligeholdelse				900.000	
	<u>166.170</u>	<u>813.046</u>	<u>979.216</u>	<u>900.000</u>	<u>1.038.159</u>
<b>Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>					
Diverse større vedligeholdelsesarbejder	0	0	0	0	188.968
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>188.968</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Ungdoms- boliger	Andele og erhverv	Realiseret 2011/2012	Budget 2011/2012 (ej revideret)	Realiseret 2010/2011
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
<b>Note 9. Foreningsomkostninger</b>					
Administration	124.728	190.274	315.002	280.000	260.166
Andre administrationsopgaver			0	0	0
Rykkergebyrer			0	0	4.861
Advokat		8.750	8.750	30.000	36.250
Revision og regnskabsmæssig assistance, fast aftale		55.750	55.750	60.000	58.500
Revision og regnskabsmæssig assistance, reg, 2010/11		9.375	9.375		
Regnskabsmæssig assistance, øvrige			0	0	7.400
Varmeregnskabshonorar		40.694	40.694	50.000	49.377
Honorarer, arkitekt og landinspektør		2.000	2.000	0	0
Energimærke			0	0	0
Porto, gebyrer mv.	6.177	14.792	20.969	20.000	14.633
ABF-kontingent		7.644	7.644	0	6.930
Kontorartikler mv.		5.461	5.461	5.000	2.171
Annoncer			0	0	0
Repræsentation, gaver m.m.		868	868	0	350
Bestyrelses- og foreningsudgifter, telefon		11.737	11.737	25.000	15.753
Generalforsamling		270	270	0	398
Bestyrelseshonorar, formand		18.000	18.000		0
Bestyrelseshonorar (godtg. for telefonudg.)		6.000	6.000	10.000	10.000
Andre omkostninger	5.609	1.263	6.872	20.000	12.896
	<u>136.514</u>	<u>372.878</u>	<u>509.392</u>	<u>500.000</u>	<u>479.685</u>
<b>Note 10. Tomgang, herunder forbrugsafgifter</b>					
Leje, tomgang	221	4.000	4.221	50.000	32.071
Forbrugsafgifter, tomgang	0	0	0		0
Tab på tilgodehavender, realiseret	0	-10.625	-10.625		17.465
Tab på tilgodehavender, hensættelse	0	0	0		
	<u>221</u>	<u>-6.625</u>	<u>-6.404</u>	<u>50.000</u>	<u>49.536</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Ungdoms- boliger	Andele og erhverv	Realiseret 2011/2012  kr.	Budget 2011/2012 (ej revideret)  kr.	Realiseret 2010/2011  kr.
<b>Note 11. Finansielle indtægter</b>					
Renteindtægter, bank	407	84.645	<u>85.052</u>	<u>50.000</u>	<u>33.439</u>
			<u>85.052</u>	<u>50.000</u>	<u>33.439</u>
<b>Note 12. Finansielle omkostninger</b>					
Prioritetsrenter mv.			4.128.259	4.100.000	4.148.963
Andre renter		2.291	<u>2.291</u>	<u>0</u>	<u>3.755</u>
			<u>4.130.550</u>	<u>4.100.000</u>	<u>4.152.718</u>



## Noter til balancen

	2012 kr.	2011 kr.
<b>Note 13. Ejendommen, Matr. nr. 366 Vestervold Kvarter</b>		
Kostpris 1. juni	93.081.210	93.081.210
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. maj	<u>93.081.210</u>	<u>93.081.210</u>
Opskrivninger 1. juni	131.580.660	0
Årets opskrivning	0	131.580.660
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger 31. maj	<u>131.580.660</u>	<u>131.580.660</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. maj	<u><u>224.661.870</u></u>	<u><u>224.661.870</u></u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi. Som indikator for dagsværdien er anvendt seneste offentlige ejendomsvurdering. Den offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1/10 2011 kr. 246.000.000.

Det må antages, at ejendomsvurderingen er følsom over for renteudsving.

Det skal oplyses, at såfremt der senere sker et fald i ejendomsvurderingen fra SKAT, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet af modtagelsen af den lavere vurdering.

Noter til balancen - fortsat

	Ungdoms- boliger	Andele og erhverv	2012 kr.	2011 kr.
<b>Note 14. Indretning af ungdomsboliger</b>				
Kostpris 1. juni			51.155.130	51.155.130
Finansieret af tilskud (i forbindelse med etableringen)			-29.817.000	-29.817.000
Årets tilgang			0	0
<b>Kostpris 31. maj</b>			<u>21.338.130</u>	<u>21.338.130</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. juni			0	0
Afskrivning indeværende år			0	0
<b>Akkumulerede afskrivninger 31. maj</b>			<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2012</b>			<u>21.338.130</u>	<u>21.338.130</u>

Der er ikke indregnet inventar eller driftsmidler i balancen pr. 31. maj 2012.

**Note 15. Restancer, aktuelle lejere**

Til gode	10.652	0	10.652	7.890
Hensat til tab	0	0	0	0
	<u>10.652</u>	<u>0</u>	<u>10.652</u>	<u>7.890</u>

**Note 16. Fraflyttere**

Til gode	96.285	337.256	433.541	378.341
Hensat til tab	-50.000	-200.000	-250.000	-250.000
	<u>46.285</u>	<u>137.256</u>	<u>183.541</u>	<u>128.341</u>

**Note 17. Varmeregnskab**

**Uafsluttet varmeregskab, 2012**

Indbetalt a conto	-143.970	-359.025	-502.995	-385.376
Fjernvarmeudgift	28.387	486.301	514.688	507.056
	<u>-115.583</u>	<u>127.276</u>	<u>11.693</u>	<u>121.680</u>

Noter til balancen - fortsat

	Ungdoms- boliger	Andele og erhverv	2012 kr.	2011 kr.
<b>Note 17. Varmeregnskab - fortsat</b>				
<b>Afsluttet varmeregnskab, 2011</b>				
Andelsboliger m.m.		-44.209	-44.209	243.874
Ungdomsboliger	-31.015		-31.015	65.528
	<u>-31.015</u>	<u>-44.209</u>	<u>-75.224</u>	<u>309.402</u>
			<u>-63.531</u>	<u>431.082</u>
<b>Note 18. Antenneregnskab</b>				
Saldo pr. 1. juni 2011			-37.493	-36.878
Indbetalt a conto	96.000	54.696	150.696	119.213
You-See 2011/12		116.301	-116.301	-88.183
Copydan 2011/12		44.037	-44.037	-28.531
Administration		4.755	-4.755	-3.114
Saldo pr. 31. maj 2012			<u>-51.890</u>	<u>-37.493</u>
<b>Note 19. Andre tilgodehavender</b>				
Tilgodehavende renter, aftalekonti		10.900	10.900	19.230
Tilgodehavender, beboere		22.410	22.410	0
Tilgodehavende hos administrator		12.217	12.217	15.284
Øvrige tilgodehavender		23.754	23.754	-816
			<u>69.281</u>	<u>33.698</u>
<b>Note 20. Likvide beholdninger</b>				
	Renter af indestående pr. 31/5 % p.a.	Renter af gæld pr. 31/5 % p.a.		
Danske Bank, erhvervskonti	0,125%		38.975	59.120
Danske Bank, girokonto	0,125%		23.429	867.414
Danske Bank			3.939.250	3.174.408
Aftalekonti	Ca. 1,5		4.295.536	1.999.998
Viceværtens konto			1.976	1.862
Bestyrelsens konto	0,125%		16.912	16.890
Kassebeholdning			857	1.454
			<u>8.316.935</u>	<u>6.121.146</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 21. Egenkapital

Egenkapital før andre reserver				
	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat mv.	I alt
Saldo pr. 1. juni	2.733.323	131.580.660	-49.373.390	84.940.593
Årets opskrivning		0		0
Overført fra Andre reserver			1.405.467	1.405.467 *
Reserveret til vedligeholdelse			0	0
Overført af årets resultat			714.832	714.832
<b>Saldo 31. maj 2012</b>	<b>2.733.323</b>	<b>131.580.660</b>	<b>-47.253.091</b>	<b>87.060.892</b>

Andre reserver (uden for andelskroneberegningen)			
	Reserve til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kursregulering mv.	Reserve til vedligeholdelse af ejendommen	I alt
Saldo pr. 1. juni	73.286.328	1.000.000	74.286.328
Overført til Andre reserver	-1.405.467		-1.405.467 *
Reserveret til vedligeholdelse		1.000.000	1.000.000
<b>Saldo 31. maj 2012</b>	<b>71.880.861</b>	<b>2.000.000</b>	<b>73.880.861</b>

\* Overførsel for at opretholde uændret andelskroneværdi.

	Egenkapital i alt
Saldo pr. 1. juni	159.226.921
Årets opskrivning	0
Overført til Andre reserver	0
Reserveret til vedligeholdelse	1.000.000
Overført af årets resultat	714.832
<b>Saldo 31. maj 2012</b>	<b>160.941.753</b>

## Noter til balancen, fortsat

Lånetype	Kurs	Rest- løbetid	Renter og bidrag	Betalte afdrag	Nominel restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf	
							2011/2012	2011/2012
Realkredit Dk, flexlån, variabel rente opr. kr. 71.334.000, inkonvertibel							næste års afdrag	Kursværdi
Rente fastsættes 1. januar							2011/2012	31/5
Rente 1/1-31/12 2012 = 3,9920 % p.a. *	105,43	1,9	3.199.561	0	71.334.000	71.334.000	kr.	kr.
							0	75.205.591
Realkredit Dk, kontantlån, pålyd. rente 4,0 % opr. kr. 2.200.000, årg 2038 rentesats 4,8796 %	109,16	24,2	107.486	42.174	1.978.985	1.978.985	44.270	2.160.330
Realkredit Dk, kontantlån, pålyd. rente 4,0 % opr. kr. 1.330.000, årg 2038 rentesats 4,5904 %	106,10	24,2	58.808	26.461	1.190.410	1.190.410	27.697	1.262.974
Realkredit Dk, kontantlån, pålyd. rente 4,0 % opr. kr. 17.150.000, årg 2038 rentesats 4,5904 %	100,00	24,9	758.316	341.213	15.350.021	15.350.021	357.147	16.285.723
Beregneede skyldige renter, regulering			4.088					
			<u>4.128.259</u>	<u>409.848</u>	<u>89.853.416</u>	<u>89.853.416</u>	<u>429.114</u>	<u>94.914.618</u>

\* Lånet forventes omlagt med ny afdragsfri periode. Sker dette ikke, må dette forventes at få betydning for den fremtidige opkrævning af boligafgift.

Noter til balancen - fortsat

	Ungdoms- boliger	Andele og erhverv	2012 kr.	2011 kr.
<b>Note 23. Deposita</b>				
Erhvervslejemål		1.100.667	1.100.667	1.092.560
Ungdomsboliger	1.136.237		<u>1.136.237</u>	<u>1.048.551</u>
			<u>2.236.904</u>	<u>2.141.111</u>
<b>Note 24. Vandregnskab</b>				
Indbetalt a conto	-47.045		-47.045	-47.045
Udgifter	0		<u>0</u>	<u>9.652</u>
Saldo pr. 31. maj 2012			<u>-47.045</u>	<u>-37.393</u>
<b>Afsluttet vandregnskab, 2010</b>				
Andelsboliger m.m.			0	0
Ungdomsboliger	83.251		<u>83.251</u>	<u>85.273</u>
			<u>83.251</u>	<u>85.273</u>
			<u>36.206</u>	<u>47.880</u>
<b>Note 25. Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>				
Saldo 1. juni 2011			37.575	34.867
Hensat i året			<u>2.747</u>	<u>2.708</u>
			40.322	37.575
Anvendt			0	0
Indtægtsført			<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo 31. maj 2012			<u>40.322</u>	<u>37.575</u>

**Noter til balancen - fortsat**

	Ungdoms- boliger	Andele og erhverv	2012 kr.	2011 kr.
<b>Note 26. Øvrig gæld</b>				
Vedligehold og ejendomsservice	2.212	35.683	37.895	107.030
El og varme	1.741	30.000	31.741	35.464
Honorar, revision og regnskabsassistance		55.750	55.750	58.500
Advokat		15.394	15.394	0
Beboerforeningen (ungdomsboliger)	71.144		71.144	48.794
Selskabsskat			0	0
A-skat, feriepengeforpligtelse m.m.	68.559	1.682	70.241	68.009
Fraflyttere		625	625	30.936
Skyldig istandsættelse vedr. installationer (fejler)		0	0	125.312
Beregnete ikke-forfaldne prioritetsrenter			697.914	693.827
Diverse gæld		55.564	55.564	0
			<u>1.036.268</u>	<u>1.167.872</u>

**Note 27. Gældsforpligtelser**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 89.424.302 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld.

Der henvises i øvrigt til note 22.

## Noter til balancen - fortsat

### Note 28. Eventualaktiver og -forpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 20.000.000.

Der er tinglyst deklaration i henhold til lov om støttede private ungdomsboliger. Deklarationen indebærer, at ungdomsboligerne skal udlejes til unge under uddannelse efter gældende bestemmelser herom. Det modtagne tilskud, kr. 29,8 mill. kan kræves tilbagebetalt, såfremt denne del af ejendommen overgår til anden anvendelse.

#### Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for gæld med samlet hovedstol på 92.014.000 kr. i ejendommen. Andelshaverne hæfter personligt pro rata for lån i realkreditinstitut eller i pengeinstitut, når lån er optaget efter vedtagelse på en generalforsamling, er sikret ved pant i foreningens ejendom og kreditor har taget forbehold herom.

En fratrædende andelshaver hæfter efter samme regler indtil en ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og derved er indtrådt i forpligtelsen.

#### Afgivne garantier

Administrator oplyser, at der er stillet garanti for andelshavere for kr. 130.981

#### Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået til andele efter 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Foreningen udlejer fortsat 8 lejligheder til ikke-medlemmer foruden 80 ungdomsboliglejligheder.



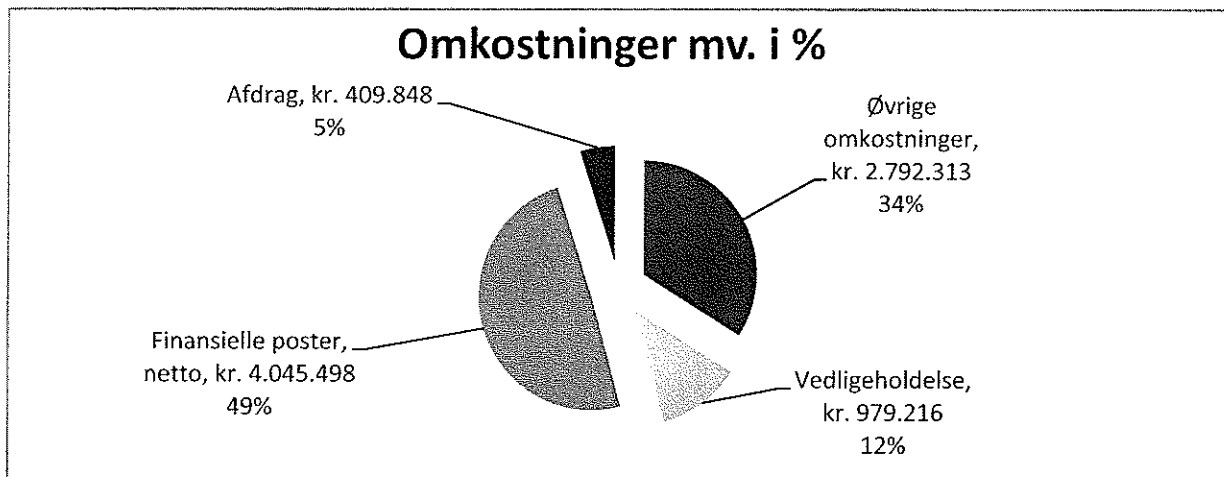
**Øvrige noter til årsregnskabet**

**Note 29. Nøgletal**

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

Antal lejligheder	Boligtype	Areal m <sup>2</sup>
41	Andelsboliger	3.055,0
1	Erhvervsandel	1.651,0
2	Boliglejemål	132,0
6	Erhvervslejemål	2.115,3
80	Ungdomsboliger	3.757,5
<b>130</b>		<b>10.710,8</b>

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr./m <sup>2</sup> andele	kr./m <sup>2</sup> totalejd.	kr./m <sup>2</sup>	i %
Offentlig ejendomsvurdering	80.524	22.968		
Anskaffelsessum (kostpris)	30.468	8.690		
Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver	27.850			
Foreslået andelsværdi	26.841			
Henlæggelser uden for andelsværdi	24.184			
Boligafgift i gennemsnit	666			
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter				21
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m <sup>2</sup>			653	
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs m <sup>2</sup>			1.362	
Ungdomsboliglejeindtægt pr. udlejede bolig m <sup>2</sup>			1.041	



## Øvrige noter til årsregnskabet

### Note 30. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen indstiller til følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra c, offentlig ejendomsværdi samt vedtægternes §§ 20 f.f.:

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte henlæggelser 31. maj 2012		87.060.892
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. maj 2012	89.853.416	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. maj 2012	<u>-94.914.618</u>	<u>-5.061.202</u>
		<u><u>81.999.690</u></u>
Ejendommen er indregnet i henhold til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2011.		
	<u>81.999.690</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	2.733.323	<u>30,00</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:		
Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalfors. den 26. september 2011		<u>30,00</u>

Note 30. Beregning af andelsværdi - fortsat

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)		Andelsværdi (kr.)	
	pr. andelstype	i alt	pr. andelstype	inkl. indskud
1	25.458,00	25.458,00	763.740	763.740
2	28.852,40	57.704,80	865.572	1.731.144
2	30.549,60	61.099,20	916.488	1.832.976
4	33.944,00	135.776,00	1.018.320	4.073.280
4	35.641,20	142.564,80	1.069.236	4.276.944
5	37.338,40	186.692,00	1.120.152	5.600.760
1	38.703,39	38.703,39	1.161.102	1.161.102
3	39.035,60	117.106,80	1.171.068	3.513.204
1	40.732,80	40.732,80	1.221.984	1.221.984
4	42.430,00	169.720,00	1.272.900	5.091.600
1	47.521,60	47.521,60	1.425.648	1.425.648
1	52.420,90	52.420,90	1.572.627	1.572.627
3	52.613,20	157.839,60	1.578.396	4.735.188
1	54.310,40	54.310,40	1.629.312	1.629.312
1	56.007,60	56.007,60	1.680.228	1.680.228
1	57.704,80	57.704,80	1.731.144	1.731.144
2	59.402,00	118.804,00	1.782.060	3.564.120
1	61.099,20	61.099,20	1.832.976	1.832.976
2	64.317,60	128.635,20	1.929.528	3.859.056
1	64.493,60	64.493,60	1.934.808	1.934.808
1 Erhverv	958.928,00	958.928,00	28.767.840	28.767.840
<u>Afrunding</u>				<u>9</u>
<u>42</u>		<u>2.733.322,69</u>		<u>81.999.690</u>

