

Andelsboligforeningen "Dahlerup"

CVR-nr. 25 33 82 43

Årsrapport for perioden 1. juni 2009 til 31. maj 2010

Årsrapport

for perioden 1. juni 2009 til 31. maj 2010

Administrator:

Advokatfirmaet Hupfeld A/S
Viemosevej 62
2610 Rødovre

Tlf: 35 27 80 20

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen "Dahlerup"
c/o Advokatfirmaet Hupfeld A/S
Viemosevej 62
2610 Rødovre

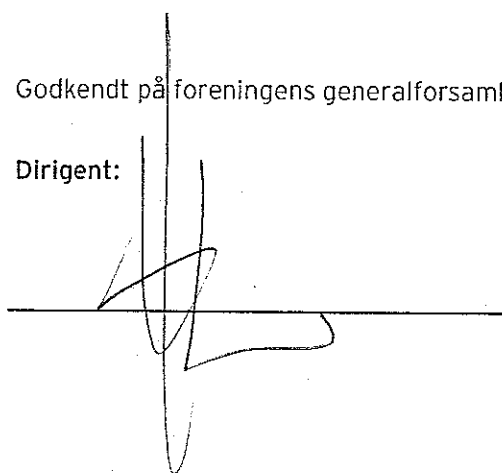
Administrator:
c/o Advokatfirmaet Hupfeld A/S
Viemosevej 62
2610 Rødovre
Tlf: 35 27 80 20

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

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 20. september 2010

Dirigent:



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsregnskab for perioden 1. juni 2009 til 31. maj 2010 for Andelsboligforeningen "Dahlerup".

Årsregnskabet er aflagt efter bestemmelserne i årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

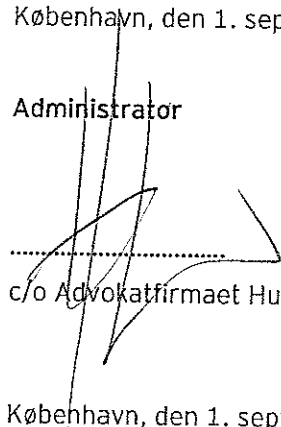
Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronen fastsættes uændret til:

30,00

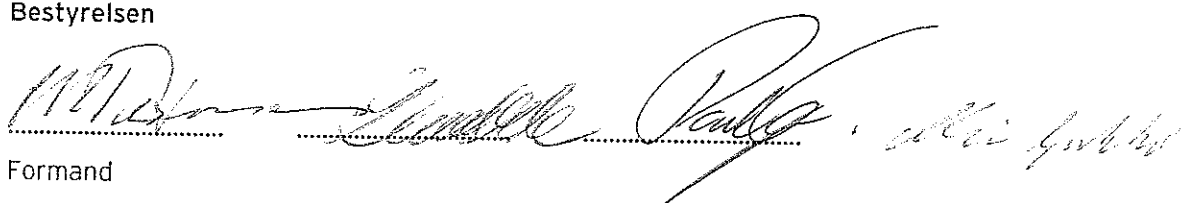
København, den 1. september 2010

Administrator


.....
c/o Advokatfirmaet Hupfeld A/S

København, den 1. september 2010

Bestyrelsen


.....
Formand

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen "Dahlerup"

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Dahlerup" for regnskabsåret 1. juni 2009 - 31. maj 2010, omfattende foreningsoplysninger, administrator- og bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven for klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger. Revisionen omfatter ikke de anførte budgettal.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven for klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2010 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2009 - 31. maj 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger.

København, den 1. september 2010

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Hanne Sandersen
Statsautoriseret revisor

Henning I. Jensen
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Dahlerup" er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og bestemmelserne i årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og dermed vise om den hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig samt give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 og opfylde vedtægternes bestemmelser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i hovedtræk oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.
Indtægter fra vaskeri og ventelistegebyrer indgår alene med de bogførte beløb.

Udgifter

Udgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.
Afdrag på prioritetsgæld indgår i finansieringsudgifter og dermed i budgetresultatet.
Modposten indgår i årets resultat.

Skatter

Beregnet betalbar skat af årets skattepligtige indkomst er udgiftsført. Der er ikke beregnet udskudte skatte

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Værdien af foreningens ejendom måles til kostpris. Der foretages ikke afskrivninger.

Tilgodehavender

Værdien af tilgodehavender måles til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Hensættelser

Hensatte forpligtelser til bestemte formål foretages i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen og den fulde restgæld er anført som langfristet gæld.

Budgettal

Regnskabet viser det af bestyrelsen foreslåede budget for 2010/2011. Generalforsamlingen kan efterfølgende beslutte ændringer i budgettet.

Resultatopgørelse

1. juni 2009 - 31. maj 2010

	note	Realiseret 2009/10 kr.	Budget (ikke revideret) 2009/10 kr. 1.000	Budget (ikke revideret) 2010/11 kr. 1.000
Indtægter				
Boligafgift og leje	1	9.266.792	9.084,2	9.326,1
Øvrige indtægter	2	121.565	100,0	100,0
Retsforlig		0	343,8	0,0
Nye andele		0	0,0	0,0
Indtægter i alt		<u>9.388.357</u>	<u>9.528,0</u>	<u>9.426,1</u>
Udgifter				
Ejendomsomkostninger				
Udvendig vedligeholdelse	3	904.228	900,0	900,0
Skatter og forsikringer	4	1.061.984	1.007,6	1.090,0
Forbrugsafgifter	5	604.089	483,0	400,0
Renholdelse	6	687.549	691,9	763,5
Tomgang, herunder forbrugsafgifter	7	279.302	0,0	0,0
		<u>3.537.152</u>	<u>3.082,5</u>	<u>3.153,5</u>
Foreningsudgifter	8	<u>553.367</u>	<u>674,4</u>	<u>525,5</u>
		<u>553.367</u>	<u>674,4</u>	<u>525,5</u>
Finansieringsudgifter	9	<u>5.105.754</u>	<u>5.449,1</u>	<u>4.500,0</u>
		<u>5.105.754</u>	<u>5.449,1</u>	<u>4.500,0</u>
Udgifter i alt		<u>9.196.273</u>	<u>9.206,0</u>	<u>8.179,0</u>
Budgetresultat		192.084	322,0	1.247,1
Prioritetsafdrag	9	<u>373.872</u>	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
Resultat af ordinær drift		565.956	322,0	1.247,1
Afskrivninger		0	0,0	0,0
Ekstraordinære poster	10	17.519.199	0,0	0,0
Skat af årets resultat		0	0,0	0,0
Årets resultat		<u>18.085.155</u>	<u>322,0</u>	<u>1.247,1</u>

Balance

pr. 31. maj 2010

	note	2009/10 kr.	2008/09 kr.
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Anskaffelsessum ejendommen, matr. nr. 366, Vestervold Kvarter	11	93.081.210	93.081.210
Belliggende Vester Farimagsgade/Dahlerupsgade (Ejendomsvurdering 2009, kr. 258.000.000)			
Indretning af ungdomsboliger	12	21.338.130	21.338.130
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>114.419.340</u>	<u>114.419.340</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Restancer, aktuelle lejere	13	255.925	129.726
Fraflyttere m.m.	14	29.665	13.481
Varmeregnskab	15	262.949	84.147
Antenneregnskab	16	36.878	25.406
Andre tilgodehavender		16.219	112.786
Periodeafgrænsningsposter (forudbetalinger)		104.094	8.016
Tilgodehavender i alt		<u>705.730</u>	<u>373.562</u>
Likvide midler			
Danske Bank, erhvervskonti		38.985	73.168
Danske Bank, girokonto		862.445	842.588
Danske Bank, kredit		2.837.263	0
Danske Bank, aftalekonto		2.000.000	0
Kassebeholdninger		2.511	3.066
Likvide midler i alt		<u>5.741.204</u>	<u>918.822</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.446.934</u>	<u>1.292.384</u>
Aktiver i alt		<u>120.866.274</u>	<u>115.711.724</u>

Balance

pr. 31. maj 2010

	note	2009/10 kr.	2008/09 kr.
Passiver			
Egenkapital	17	<u>26.033.382</u>	<u>6.896.064</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	9	<u>90.654.711</u>	<u>91.028.584</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>90.654.711</u>	<u>91.028.584</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Danske Bank, kredit		0	12.195.138
Vandregnskab	18	16.932	17.012
Indvendig vedligeholdelse	19	34.867	32.187
Skyldige omkostninger	20	1.815.740	1.815.793
Deposita, lejere	21	2.252.646	3.190.632
Forudbetalinger		<u>57.996</u>	<u>536.314</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>4.178.181</u>	<u>17.787.076</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>94.832.892</u>	<u>108.815.660</u>
Passiver i alt		<u>120.866.274</u>	<u>115.711.724</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	22		
Beregning af andelsværdi	23		

Noter

	Ungdoms- boliger	Andele og erhverv	2009/10 kr.	Budget (ikke revideret) 2009/10 Kr. 1.000
Note 1. Boligafgift og leje				
Boligafgift, beboelse pr. 1. juni 2009		1.591.629	1.591.629	1.274,6
Boligafgift beboelse 2009/10			1.591.629	1.274,6
Boligleje		84.306	84.306	84,0
Erhvervsleje		3.372.919	3.372.919	3.721,3
Kældre og loftsrum		159.470	159.470	123,6
P-pladser og garager		220.036	220.036	195,7
Adgangsvej, gården		58.000	58.000	58,0
			3.894.731	4.182,6
Ungdomsboliger	3.780.432		3.780.432	3.627,0
Boligafgift og leje i alt			9.266.792	9.084,2
Note 2. Øvrige indtægter				
Vaskeriindtægter, ungdomsboliger	112.750		112.750	0,0
Diverse indtægter		2.290	2.290	0,0
Gebyrer, ventelister og rykkere	6.525		6.525	0,0
			121.565	0,0
Note 3. Udvendig vedligeholdelse				
Maler	29.950	11.825	41.775	
Tømrer/snedker	82.560	118.901	201.461	
Murer		12.703	12.703	
VVS	15.295	235.559	250.854	
Sprinkleranlæg		12.553	12.553	
Varmeanlæg og målere		24.832	24.832	
Elektriker	200	136.387	136.587	
-transport	128.005	552.760	680.765	0

Noter

	Ungdoms- boliger	Andele og erhverv	2009/10 kr.	Budget (ikke revideret) 2009/10 kr. 1.000
Note 3. Udvendig vedligeholdelse (-fortsat)				
-transport	128.005	552.760	680.765	0
Bidrag til portanlæg		-24.971	-24.971	
Tagarbejde			0	
Elevator		99.920	99.920	
Service og alarmer		13.868	13.868	
Elektrolyse og andre abonnementer		11.226	11.226	
Drift af vaskeri	93.597	14.048	107.645	
Låseservice	-3.907	16.373	12.466	
Beplantning m.m.		0	0	
Vedligehold ved fraflytninger m.m.	20.706	12.824	33.530	
Vedligehold pålignet beboere	-43.639		-43.639	
Materialer og småanskaffelser		10.738	10.738	
Budgetteret vedligeholdelse				900,0
	<u>194.762</u>	<u>706.786</u>	<u>901.548</u>	<u>900,0</u>
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse		2.680	2.680	0,0
	<u>194.762</u>	<u>709.466</u>	<u>904.228</u>	<u>900,0</u>
Note 4. Skatter og forsikringer				
Ejendomsforsikring			151.667	137,2
Øvrige forsikringer			18.690	0,0
Ejendomsskatter			891.627	870,4
			<u>1.061.984</u>	<u>1.007,6</u>
Note 5. Forbrugsafgifter				
Vandafgift		196.619	196.619	473,0
El		233.608	233.608	
Renovation og skorstensfejer	19.570		19.570	
Antenne			0	
Ejendommens andel af varmeudgifter		154.292	154.292	10,0
	<u>19.570</u>	<u>584.519</u>	<u>604.089</u>	<u>483,0</u>

Noter

	Ungdoms- boliger	Andele og erhverv	2009/10 kr.	Budget (ikke revideret) 2009/10 kr. 1.000
Note 6. Renholdelse				
Viceværtsservice		70.500	70.500	73,0
Ejendomsinspektør	454.032		454.032	468,5
Trappevask		123.048	123.048	118,4
Anden renholdelse	17.338	17.099	34.437	32,0
Sociale bidrag og pensionsbidrag	5.137	395	5.532	0,0
	<u>476.507</u>	<u>211.042</u>	<u>687.549</u>	<u>691,9</u>
Note 7. Tomgang, herunder forbrugsafgifter				
Leje, tomgang		12.083	12.083	0,0
Forbrugsafgifter, tomgang		67.219	67.219	
Tab på tilgodehavender, hensættelse		200.000	200.000	0,0
			<u>279.302</u>	<u>0,0</u>
Note 8. Foreningsudgifter				
Administration	97.800	147.966	245.766	238,0
Andre administrationsopgaver		6.000	6.000	0,0
Rykkergebyrer	6.525		6.525	0,0
Advokat		28.822	28.822	30,0
Revision og regnskabsmæssig assistance, ordinær		53.125	53.125	54,4
Revision og regnskabsmæssig assistance, ekstraordinær		21.525	21.525	15,0
Varmeregnskabshonorar		44.148	44.148	42,0
Honorarer, arkitekt og landinspektør		55.232	55.232	60,0
Energimærke		41.500	41.500	0,0
Honorarer ejendomsmægler (ovf til ekstr. ord. poster)		0	0	100,0
Gebyrer m.v.	5.665	9.656	15.321	12,0
Kontorartikler m.v.	4.380	502	4.882	13,0
Annoncer		1.500	1.500	0,0
Repræsentation, gaver m.m.		1.135	1.135	0,0
Bestyrelses- og foreningsudgifter, telefon		15.480	15.480	25,0
Generalforsamling		681	681	0,0
Bestyrelses- og foreningsudgifter, telefon		10.000	10.000	10,0
Andre udgifter	838	887	1.725	75,0
	<u>115.208</u>	<u>438.159</u>	<u>553.367</u>	<u>674,4</u>

Noter

	2009/10 kr.	Budget (ikke revideret) 2009/10 kr. 1.000
Note 9. Finansieringsudgifter		
Prioritetsydelse og øvrige renter		
Prioritetsrenter	4.119.469	4.398,5
Prioritetsafdrag	373.872	
	<u>4.493.341</u>	<u>4.398,5</u>
Danske Bank erhvervslån	614.944	1.050,6
Renter bank (netto)	-2.937	0,0
Andre renter	406	0,0
	<u>5.105.754</u>	<u>5.449,1</u>

Prioritetsrenter/prioritetsgæld

	Kurs	Løbetid	Renter	Afdrag	Restgæld 31/5 2010	Kursværdi 31/5 2010
Realkredit Dk. Var. rente 3,9920% FlexLån, inkonvert. opr. kr. 71.334.000	106,86	3,75 år	3.132.989	0 *	71.334.000	76.229.651
Realkredit Dk. Rente 4,8796% Kontantlån opr. kr. 2.200.000	108,13	26,2 år	110.091	38.275	2.061.336	2.228.959
Realkredit Dk. Rente 4,5904% Kontantlån opr. kr. 1.330.000	104,91	26,2 år	61.489	24.153	1.242.152	1.303.101
Realkredit Dk. Rente 4,5904% Kontantlån opr. kr. 17.150.000	104,91	26,2 år	792.880	311.444	16.017.223	16.803.148
Beregnete skyldige renter, regulering			22.020			
			<u>4.119.469</u>	<u>373.872</u>	<u>90.654.711</u>	<u>96.564.859</u>

* Når afdrag påbegyndes, må dette forventes at få betydning for opkrævning af boligafgift.

Noter

		2009/10	2008/09
		kr.	kr.
Note 10. Ekstraordinære poster			
Avance ved salg af erhvervslejemål til andel	17.291.072		
Honorar ejendomsmægler	-570.313		
Honorar, advokat	-80.206		
Honorar revisorassistance	<u>-57.375</u>	16.583.178	
Forlig voldgiftssag		343.750	
Godtgørelse vedr. mangler lejlighed		148.550	
Byggekreditorer tilbageført efter afgørelse i voldgiftssag		496.344	
Sagsomkostninger		<u>-52.623</u>	
		<u>17.519.199</u>	<u>0</u>

Note 11. Anskaffelsessum ejendommen, matr. nr.

366, Vestervold Kvarter

Akkumuleret anskaffelsesværdi pr. 31. maj 2010		<u>93.081.210</u>	<u>93.081.210</u>
--	--	-------------------	-------------------

Note 12. Indretning af ungdomsboliger

Anskaffelsessum , bogført pr. 31. maj 2007		51.155.130	51.155.130
Finansieret ved tilskud		<u>-29.817.000</u>	<u>-29.817.000</u>
		21.338.130	21.338.130
Afskrivning, 0%		<u>0</u>	<u>0</u>
Bogført værdi pr. 31. maj 2010		<u>21.338.130</u>	<u>21.338.130</u>

	Ungdoms- boliger	Andele og erhverv		
--	---------------------	----------------------	--	--

Note 13. Restancer, aktuelle lejere

Tilgode	3.372	452.553	455.925	179.726
Hensat til tab	<u>0</u>	<u>-200.000</u>	<u>-200.000</u>	<u>-50.000</u>
	<u>3.372</u>	<u>252.553</u>	<u>255.925</u>	<u>129.726</u>

Note 14. Fraflyttere m.m.

Tilgode	79.665	0	79.665	13.481
Hensat til tab	<u>-50.000</u>	<u>0</u>	<u>-50.000</u>	<u>0</u>
	<u>29.665</u>	<u>0</u>	<u>29.665</u>	<u>13.481</u>

Noter

			2009/10 kr.	2008/09 kr.
Note 15. Varmeregnskab				
Uafsluttet varmeregnskab, 2010				
Indbetalt a conto	-132.756	-236.471	-369.227	-377.243
Fjernvarmeudgift			588.970	528.952
	<u>-132.756</u>	<u>-236.471</u>	<u>219.743</u>	<u>151.709</u>
Afsluttet varmeregnskab, 2009				
Andelsboliger m.m.		33.683	33.683	-40.178
Ungdomsboliger	9.523		9.523	-27.384
	<u>9.523</u>	<u>33.683</u>	<u>43.206</u>	<u>-67.562</u>
			<u>262.949</u>	<u>84.147</u>
Note 16. Antenneregnskab				
Saldo pr. 1. juni 2009			-25.406	-6.302
Indbetalt a conto	42.240	40.609	82.849	71.293
You-See 2009-2010			-70.711	-68.622
Copydan 2009			-23.610	-21.775
Saldo pr. 31. maj 2010			<u>-36.878</u>	<u>-25.406</u>

Noter

		2009/10 kr.	2008/09 kr.
Note 17. Egenkapital			
Andelsindskud pr. 1. juni 2009		1.774.395	1.774.395
Indbetalt af nye medlemmer		958.928	0
		<u>2.733.323</u>	<u>1.774.395</u>
Reservefond:			
Saldo pr. 1. juni 2009		4.584.486	4.227.399
Årets resultat (afdrag på prioritetsgæld)		373.872	357.087
Saldo pr. 31. maj 2010		<u>4.958.358</u>	<u>4.584.486</u>
Andre reserver:			
Saldo pr. 1. juni 2009		537.183	-210.324
Hensat centralvarmeanlæg, overført fra skyldige omkostninger		93.235	0
Årets resultat		17.711.283	747.507
Saldo pr. 31. maj 2010		<u>18.341.701</u>	<u>537.183</u>
		<u>26.033.382</u>	<u>6.896.064</u>
Note 18. Vandregnskab			
Uafsluttet vandregnskab, 2010			
Indbetalt a conto	-47.045	-47.045	-47.045
Udgifter		0	0
Saldo pr. 31. maj 2010		<u>-47.045</u>	<u>-47.045</u>
Afsluttet vandregnskab, 2009			
Andelsboliger m.m.		0	0
Ungdomsboliger	30.113	30.113	30.033
		<u>30.113</u>	<u>30.033</u>
		<u>-16.932</u>	<u>-17.012</u>

Noter

	Ungdoms- boliger	Andele og erhverv	2009/10 kr.	2008/09 kr.
Note 19. Indvendig vedligeholdelse				
Saldo pr. 1. juni 2009		32.187	32.187	29.484
Hensat i året		2.680	2.680	2.703
Anvendt i året			0	0
Saldo pr. 31. maj 2010			<u>34.867</u>	<u>32.187</u>

Note 20. Skyldige omkostninger

Bygge kreditorer (ink. afsat til afhjælpning af mangler)			0	496.343
Hensat centralvarmeanlæg			0 *	93.235
Vedligehold og ejendomsservice	1.543	175.624	177.167	134.440
El og varme	4.430	87.135	91.565	83.675
Honorar, revision og regnskabsassistance		56.750	56.750	59.000
Advokat			0	2.500
Varmeregnskabshonorar			0	0
Beboerforeningen (ungdomsboliger)			34.360	11.570
Selskabsskat			0	0
A-skat, feriekonto m.m.			68.682	79.583
Fraflyttere	9.466	680.730	690.196	10.447
Beregnete ikke-forfaldne bankrenter			0	170.000
Beregnete ikke-forfaldne prioritetsrenter			697.020	675.000
	15.439		<u>1.815.740</u>	<u>1.815.793</u>

* Hensættelse til centralvarmeanlæg er overført til egenkapitalen, fordi hensættelsen ikke vedrører nærmere bestemte planlagte vedligeholdelsesarbejder.

Note 21. Deposita, lejere

Erhvervslejemål			1.219.788	2.178.531
Ungdomsboliger			1.032.858	1.012.101
			<u>2.252.646</u>	<u>3.190.632</u>

Noter

Note 22. Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Der er tinglyst pantebreve nom. Kr. 92.014.000 til sikkerhed for prioritetsgæld.

Der er tinglyst ejerpantebrev nom. Kr. 20.000.000 til sikkerhed for banklån.

Andelshaverne hæfter i henhold til vedtægterne personligt pro rata for 1,5 x det oprindelige indskud.

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.

I henhold til seneste retspraksis kan overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer til andelslejlighed medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået til andele efter 1993/1994.

Eventuel ejendomsavancebeskatning ved overgang af det sidste lejemål fra udlejning til ikke-medlemmer til andelslejlighed er ikke medregnet i årsregnskabet.

Noter
Note 23. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen indstiller til følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra c:

		kr.
Ejendomsvurdering 2009		258.000.000
Bogført værdi af ejendommen		<u>114.419.340</u>
		143.580.660
Prioritetsgæld, restgæld	90.654.711	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>96.564.859</u>	<u>-5.910.148</u>
		137.670.512
Egenkapital		<u>26.033.382</u>
		163.703.894
Reserve		<u>-81.704.204</u>
		<u>81.999.690</u>
Andelsindskud = fordelingstal		
	<u>81.999.690</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	2.733.323	<u>30,00</u>

Det må antages, at ejendomsvurderingen er følsom overfor renteudsving.

Den vedtagne andelsværdi skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer ny offentlig eller anden vurdering af ejendommens handelsværdi, som medfører en mindre andelsværdi.

Nye andelshavere (købere) skal være særligt opmærksomme på denne forudsætning for vurderingen af andelskronen.

Senest vedtagne andelsværdi 30,00