

Andelsboligforeningen

Dahlerup

Vester Farimagsgade/Dahlerupsgade

1603 København V

CVR-nr. 25 33 82 43

Årsrapport

for perioden 1. juni 2010 til 31. maj 2011

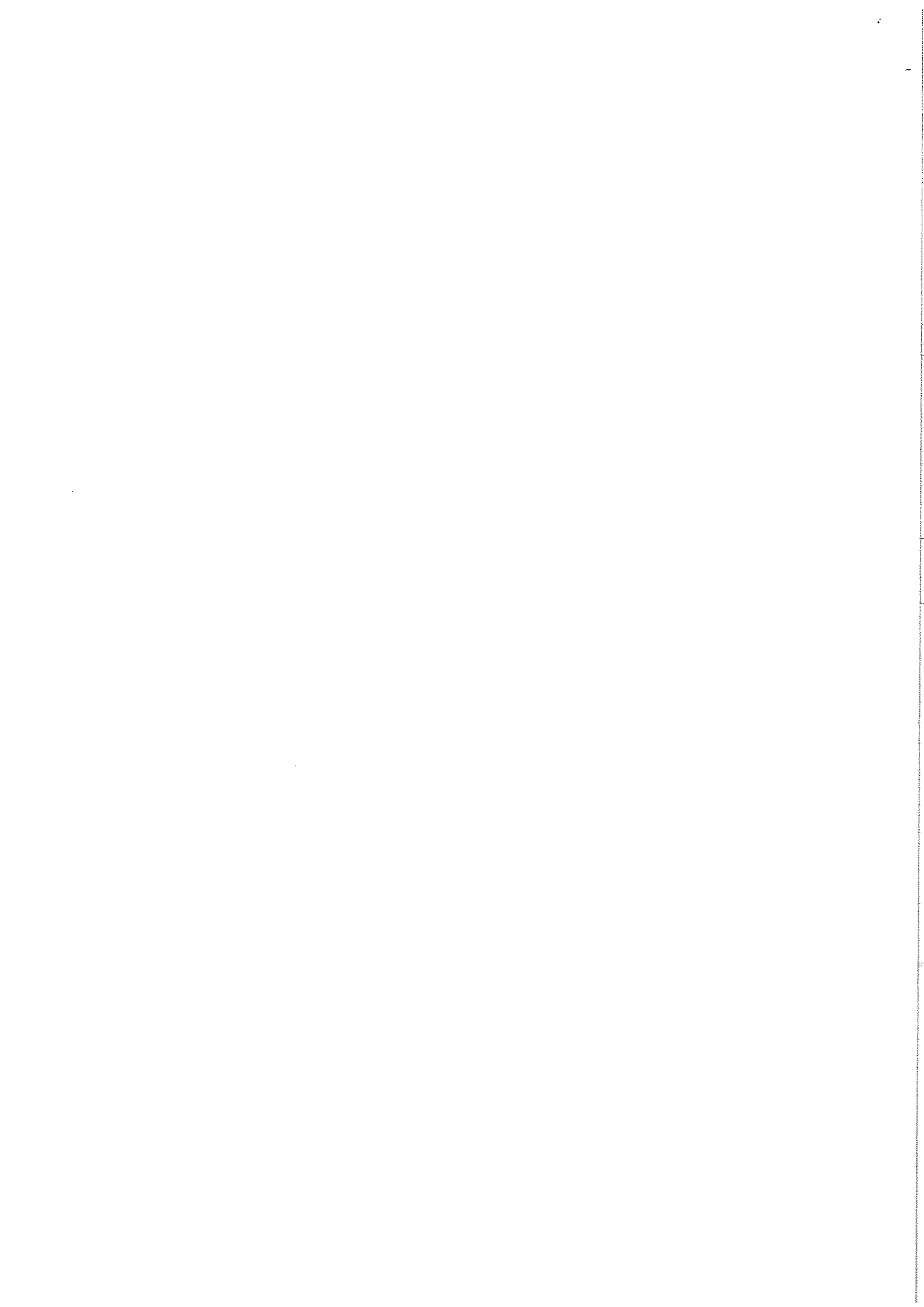
Administrator:

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
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12
Andelsværdiberegning	25

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
Christian Bovbjerg
Vanessa McGrail
Bent Jensen
John Ripke

Administrator

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

Administrator, ungdomsboliger

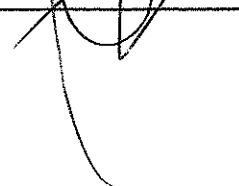
Kollegiernes Kontor I København
Dahlerupsgade 3, stuen
1603 København V
Tlf.: 33 63 05 00

Revision

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Gyngemose Parkvej 50
2860 Søborg
Tlf.: 35 87 22 22

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 26. september 2011

Dirigent:



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for perioden 1. juni 2010 til 31. maj 2011 for Andelsboligforeningen Dahlerup.

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

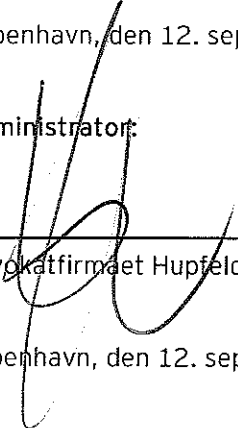
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2010 - 31. maj 2011.

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 12. september 2011

Administrator:


Advokatfirmaet Hupfeld A/S


København, den 12. september 2011

Bestyrelsen:


Louise Gorm Hansen, Formand


Christian Bovbjerg


Vanessa McGrail


Bent Jensen


John Ripke

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Dahlerup

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Dahlerup for regnskabsåret 1. juni 2010 - 31. maj 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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.

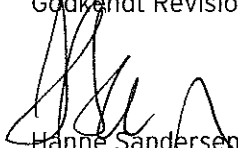
Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2010 - 31. maj 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

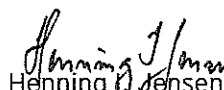
København, den 12. september 2011

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab



Hanne Sandersen
Statsautoriseret revisor



Henning Jensen
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 som konsekvens af den i december 2010 offentliggjorte vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger ændret på følgende områder:

- Afdrag på prioritetsgæld indgår ikke længere i resultatopgørelsen, men fremgår af resultatdisponeringen. Hidtil har prioritetsafdragene været indregnet i finansieringsomkostningerne, og dermed budgetresultatet. Modposten indgik i årets resultat.
- Ejendommen værdiansættes fremadrettet til dagsværdi. Hidtil har ejendommen været værdiansat til kostpris.
- Der er foretaget en reservation til imødegåelse af værdiregulering m.v. under egenkapitalens andre reserver. Hidtil har reservationen været foretaget under andelsværdiberegningen.
- Sammenligningstallene er ikke tilpasset praksisændringen.
- Virkning af praksisændringen er indregnet i egenkapitalen primo, jf. note 15.
- Opstillingsformen for resultatopgørelsen er tilpasset den ny vejledning.

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 m.v. indtægtsføres i takt med registrering af indtægterne. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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 m.v.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger 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 i tidligere år.

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.).

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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 foretagen 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 nominal værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningens 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 2010 til 31. maj 2011

		Realiseret 2010/2011	Budget 2010/2011 (ej revideret)	Realiseret 2009/2010
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift	1	2.035.429	2.035.420	1.591.629
Lejeindtægter	2	7.360.697	7.290.690	7.675.163
Øvrige indtægter	3	110.511	100.000	121.565
Indflyttergebyr		200.000	0	0
Indtægter i alt		<u>9.706.637</u>	<u>9.426.110</u>	<u>9.388.357</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	4	1.145.535	1.090.000	1.061.984
Forbrugsafgifter	5	311.705	450.000	604.089
Renholdelse	6	758.183	763.500	687.549
Vedligeholdelse, løbende	7	1.038.159	900.000	901.548
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	188.968	0	0
Foreningsomkostninger	9	479.685	525.500	553.367
Indvendig vedligeholdelse for lejere	20	2.708	0	2.680
Tomgang, herunder forbrugsafgifter	10	49.536	50.000	279.302
Afskrivninger inventar mv.	13	0	0	0
Omkostninger i alt		<u>3.974.479</u>	<u>3.779.000</u>	<u>4.090.519</u>
Resultat før finansielle poster		<u>5.732.158</u>	<u>5.647.110</u>	<u>5.297.838</u>
Finansielle indtægter	11	33.439	0	2.937
Finansielle omkostninger	12	4.152.718	4.125.000	4.734.819
Finansielle poster, netto		<u>4.119.279</u>	<u>4.125.000</u>	<u>4.731.882</u>
Resultat før skat		1.612.879	1.522.110	565.956
Ekstraordinære poster		0	0	17.519.199
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		<u>1.612.879</u>	<u>1.522.110</u>	<u>18.085.155</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		1.000.000	0	0
Overført til "Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		391.447	375.000	373.872
Overført restandel af årets resultat		221.432	1.147.110	17.711.283
		<u>612.879</u>	<u>1.522.110</u>	<u>18.085.155</u>
Disponeret i alt		<u>1.612.879</u>	<u>1.522.110</u>	<u>18.085.155</u>

Balance

pr. 31. maj 2011

	note	2011 kr.	2010 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 366			
Vestervold Kvarter	13	224.661.870	93.081.210
Dagsværdi			
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 246.000.000.			
Indretning af ungdomsboliger	14	<u>21.338.130</u>	<u>21.338.130</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>246.000.000</u>	<u>114.419.340</u>
Anlægsaktiver		<u>246.000.000</u>	<u>114.419.340</u>
Restancer, aktuelle lejere	15	7.890	255.925
Fraflyttere	16	128.341	29.665
Varmeregnskab	17	431.082	262.949
Vandregnskab	24	47.880	0
Antenneregnskab	18	37.493	36.878
Andre tilgodehavender	19	33.698	16.219
Periodeafgrænsningsposter (forudbetalinger)		<u>129.782</u>	<u>104.094</u>
Tilgodehavender		<u>816.166</u>	<u>705.730</u>
Likvide beholdninger	20	<u>6.121.146</u>	<u>5.741.204</u>
Omsætningsaktiver		<u>6.937.312</u>	<u>6.446.934</u>
Aktiver		<u><u>252.937.312</u></u>	<u><u>120.866.274</u></u>

Balance

pr. 31. maj 2011

	note	2011 kr.	2010 kr.
Passiver			
Andelsindskud	21	2.733.323	2.733.323
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	13 + 21	131.580.660	0
Overført resultat mv.	21	-49.373.390	23.300.059
Egenkapital før andre reserver		<u>84.940.593</u>	<u>26.033.382</u>
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.	21	73.286.328	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	21	1.000.000	0
Andre reserver	21	<u>74.286.328</u>	<u>0</u>
Egenkapital	21	<u>159.226.921</u>	<u>26.033.382</u>
Prioritetsgæld	22	90.263.264	90.654.711
Deposita	23	2.141.111	2.252.646
Vandregnskab	24	0	16.932
Indvendig vedligeholdelse for lejere	25	37.575	34.867
Forudbetalt boligafgift og leje		100.569	57.996
Øvrig gæld	26	1.167.872	1.815.740
Gældsforpligtelser	27	<u>93.710.391</u>	<u>94.832.892</u>
Passiver		<u>252.937.312</u>	<u>120.866.274</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	28		
Nøgletal	29		
Beregning af andelsværdi	30		

Noter til resultatopgørelsen

	Ungdoms- boliger	Andele og erhverv	Realiseret 2010/2011	Budget 2010/2011 (ej revideret)	Realiseret 2009/2010
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Note 1. Boligafgift					
Boligafgift (inkl. erhvervsandele)		2.035.429	2.035.429	2.035.420	1.591.629
			<u>2.035.429</u>	<u>2.035.420</u>	<u>1.591.629</u>
Note 2. Lejeindtægter					
Boligleje		84.603	84.603	84.400	84.306
Erhvervsleje		2.903.936	2.903.936	2.825.500	3.372.919
Kældre og loftsrum		138.364	138.364	141.550	159.470
P-pladser og garager		318.043	318.043	324.800	220.036
Adgangsvej, gården		60.427	60.427	59.440	58.000
			<u>3.505.373</u>	<u>3.435.690</u>	<u>3.894.731</u>
Ungdomsboliger	3.855.324		<u>3.855.324</u>	<u>3.855.000</u>	<u>3.780.432</u>
			<u>7.360.697</u>	<u>7.290.690</u>	<u>7.675.163</u>
Note 3. Øvrige indtægter					
Vaskeriindtægter, ungdomsboliger	104.703		104.703	100.000	112.750
Diverse indtægter	406	541	947		2.290
Gebyrer, ventelister og rykkere	4.861		4.861		6.525
	<u>109.970</u>	<u>541</u>	<u>110.511</u>	<u>100.000</u>	<u>121.565</u>
Note 4. Ejendomsskat og forsikringer					
Ejendomsskatter (inkl. renovationsgebyr)			984.468	915.000	891.627
Ejendomsforsikring			141.666	160.000	151.667
Øvrige forsikringer			19.401	15.000	18.690
			<u>1.145.535</u>	<u>1.090.000</u>	<u>1.061.984</u>
Note 5. Forbrugsafgifter					
Vandafgift		99.998	99.998	450.000	196.619
Elforbrug fællesarealer	24.144	187.282	211.426		233.608
Renovation		281	281		19.570
Ejendommens andel af varmeudgifter			0		154.292
	<u>24.144</u>	<u>287.561</u>	<u>311.705</u>	<u>450.000</u>	<u>604.089</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Ungdoms- boliger	Andele og erhverv	Realiseret 2010/2011	Budget 2010/2011 (ej revideret)	Realiseret 2009/2010
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Note 6. Renholdelse					
Viceværtsservice		30.800	30.800	73.000	70.500
Ejendomsinspektør	461.847		461.847	460.000	454.032
Fortove (kbh.'s Kommune)			0	60.500	0
Snerydning		51.417	51.417	0	0
Trappevask		124.687	124.687	135.000	123.048
Anden renholdelse	17.950	17.763	35.713	35.000	34.437
Sociale bidrag, pensionsbidrag, uddannelse	51.000	2.719	53.719	0	5.532
	<u>530.797</u>	<u>227.386</u>	<u>758.183</u>	<u>763.500</u>	<u>687.549</u>
Note 7. Vedligeholdelse, løbende					
Maler	48.675	16.675	65.350		41.775
Tømrer/snedker	48.472	58.054	106.526		201.461
Murer		239.383	239.383		12.703
VVS	742	67.707	68.449		250.854
Garmester		344	344		0
Sprinkleranlæg		4.701	4.701		12.553
Varme anlæg og målere		6.554	6.554		24.832
Elektriker		45.509	45.509		136.587
Bidrag til portanlæg			0		-24.971
Elevator		137.683	137.683		99.920
Service og alarmer	4.198	24.487	28.685		13.868
Elektrolyse og andre abonnementer		14.588	14.588		11.226
Drift af vaskeri	63.324	8.585	71.909		107.645
Låseservice	729	13.551	14.280		12.466
Vedligehold ved fraflytninger m.m.			0		33.530
Vedligehold pålignet beboere	-53.367		-53.367		-43.639
Materialer og småanskaffelser	7.293	13.417	20.710		10.738
Anden vedligeholdelse	2.148	264.707	266.855		0
Budgetteret vedligeholdelse				900.000	
	<u>122.214</u>	<u>915.945</u>	<u>1.038.159</u>	<u>900.000</u>	<u>901.548</u>
Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering					
Diverse større vedligeholdelsesarbejder		188.968	188.968	0	0
			<u>188.968</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Ungdoms- boliger	Andele og erhverv	Realiseret 2010/2011	Budget 2010/2011 (ej revideret)	Realiseret 2009/2010
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Note 9. Foreningsomkostninger					
Administration	108.342	151.824	260.166	276.100	245.766
Andre administrationsopgaver			0	0	6.000
Rykkergebyrer	4.861		4.861	0	6.525
Advokat		36.250	36.250	50.000	28.822
Revision og regnskabsmæssig assistance, fast aftale		58.500	58.500	54.400	53.125
Regnskabsmæssig assistance, øvrige		7.400	7.400	15.000	21.525
Varmeregnskabshonorar		49.377	49.377	50.000	44.148
Honorarer, arkitekt og landinspektør			0	0	55.232
Energimærke			0	0	41.500
Porto, gebyrer m.v.	5.824	8.809	14.633	20.000	15.321
ABF kontingent		6.930	6.930	0	0
Kontorartikler m.v.	486	1.685	2.171	5.000	4.882
Annoncer		0	0	0	1.500
Repræsentation, gaver m.m.		350	350	0	1.135
Bestyrelses- og foreningsudgifter, telefon		15.753	15.753	25.000	15.480
Generalforsamling		398	398	0	681
Bestyrelseshonorar (godtg. for telefonudg.)		10.000	10.000	10.000	10.000
Andre omkostninger		12.896	12.896	20.000	1.725
	<u>119.513</u>	<u>360.172</u>	<u>479.685</u>	<u>525.500</u>	<u>553.367</u>
Note 10. Tomgang, herunder forbrugsafgifter					
Leje, tomgang	2.021	30.050	32.071	50.000	12.083
Forbrugsafgifter, tomgang		0	0	0	67.219
Tab på tilgodehavender, realiseret	16.001	1.464	17.465	0	0
Tab på tilgodehavender, hensættelse			0	0	200.000
	<u>18.022</u>	<u>31.514</u>	<u>49.536</u>	<u>50.000</u>	<u>279.302</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2010/2011 kr.	Budget 2010/2011 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009/2010 kr.
Note 11. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	33.439	0	2.937
	<u>33.439</u>	<u>0</u>	<u>2.937</u>
Note 12. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	4.148.963	4.125.000	4.119.469
Danske Bank erhvervsfån	0	0	614.944
Andre renter	3.755	0	406
	<u>4.152.718</u>	<u>4.125.000</u>	<u>4.734.819</u>

Noter til balancen

	2011 kr.	2010 kr.
Note 13. Ejendommen, Matr. nr. 366 Vestervold Kvarter		
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	0	0
Årets opskrivning	131.580.660	0
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger 31. maj	<u>131.580.660</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. maj	<u><u>224.661.870</u></u>	<u><u>93.081.210</u></u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi. Som indikator for dagsværdien er anvendt seneste offentlige ejendomsvurdering. Den offentlige ejendomsvurdering udgør pr. 1/10 2010 kr. 246.000.000.

Det må antages, at ejendomsvurderingen er følsom overfor 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	2011 kr.	2010 kr.
Note 14. Indretning af ungdomsboliger				
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
Kostpris 31. maj			<u>21.338.130</u>	<u>21.338.130</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. juni			0	0
Afskrivning indeværende år			0	0
Akkumulerede afskrivninger 31. maj			<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2011			<u>21.338.130</u>	<u>21.338.130</u>

Der er ikke indregnet inventar eller driftsmidler i balancen pr. 31. maj 2011.

Note 15. Restancer, aktuelle lejere

Tilgode	2.130	5.760	7.890	455.925
Hensat til tab	0	0	0	-200.000
	<u>2.130</u>	<u>5.760</u>	<u>7.890</u>	<u>255.925</u>

Note 16. Fraflyttere

Tilgode	41.085	337.256	378.341	79.665
Hensat til tab	-50.000	-200.000	-250.000	-50.000
	<u>-8.915</u>	<u>137.256</u>	<u>128.341</u>	<u>29.665</u>

Note 17. Varmeregnskab
Uafsluttet varmeregskab, 2011

	Ungdoms- boliger	Andele og erhverv		
Indbetalt a conto	-143.970	-241.406	-385.376	-369.227
Fjernvarmeudgift	3.691	503.365	507.056	588.970
	<u>-140.279</u>	<u>261.959</u>	<u>121.680</u>	<u>219.743</u>

Noter til balancen - fortsat

	Ungdoms- boliger	Andele og erhverv	2011 kr.	2010 kr.
Note 17. Varmeregnskab - fortsat				
Afsluttet varmeregnskab, 2010				
Andelsboliger m.m.		243.874	243.874	33.683
Ungdomsboliger	65.528		65.528	9.523
	<u>65.528</u>	<u>243.874</u>	<u>309.402</u>	<u>43.206</u>
			<u>431.082</u>	<u>262.949</u>
Note 18. Antenneregnskab				
Saldo pr. 1. juni 2010			-36.878	-25.406
Indbetalt a conto	71.487	47.726	119.213	82.849
You-See 2010-2011	88.183		-88.183	-70.711
Copydan 2010-2011	28.531		-28.531	-23.610
Administration		3.114	-3.114	0
Saldo pr. 31. maj 2011			<u>-37.493</u>	<u>-36.878</u>
Note 19. Andre tilgodehavender				
Tilgodehavende renter, aftalekonti			19.230	0
Tilgodehavende hos administrator		15.284	15.284	16.219
Øvrige tilgodehavender		-816	-816	0
			<u>33.698</u>	<u>16.219</u>
Note 20. Likvide beholdninger				
	Renter af indestående pr. 31/5 % p.a.	Renter af gæld pr. 31/5 % p.a.		
Danske Bank, erhvervskonti	0,125%		59.120	22.116
Danske Bank, girokonto	0,125%		867.414	862.445
Danske Bank, (kreditfacilitet er bortfaldet)			3.174.408	2.837.263
Aftalekonti	2,5 - 2,6 %		1.999.998	2.000.000
Viceværtens konto			1.862	0
Bestyrelsens konto	0,125%		16.890	16.869
Kassebeholdning			1.454	2.511
			<u>6.121.146</u>	<u>5.741.204</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 21. Egenkapital

<u>Egenkapital før andre reserver</u>				
	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat mv.	I alt
Saldo pr. 1. juni	2.733.323	0	23.300.059	26.033.382
Årets opskrivning		131.580.660		131.580.660
Renter Grundejernes Inv. fond			0	0
Overført til Andre reserver			-73.286.328	-73.286.328
Reserveret til vedligeholdelse				
Overført af årets resultat			612.879	612.879
Saldo 31. maj 2011	<u>2.733.323</u>	<u>131.580.660</u>	<u>-49.373.390</u>	<u>84.940.593</u>

<u>Andre reserver</u>			
	Reserve til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kurs- regulering mv.	Reserve til vedligeholdelse af ejendommen	I alt
Saldo pr. 1. juni	0	0	0
Overført til Andre reserver	73.286.328		73.286.328
Reserveret til vedligeholdelse		1.000.000	1.000.000
Saldo 31. maj 2011	<u>73.286.328</u>	<u>1.000.000</u>	<u>74.286.328</u>

	<u>Egenkapital i alt</u>
Saldo pr. 1. juni	26.033.382
Årets opskrivning	131.580.660
Overført til Andre reserver	0
Reserveret til vedligeholdelse	1.000.000
Overført af årets resultat	612.879
Saldo 31. maj 2011	<u>159.226.921</u>

Noter til balancen, fortsat

Note 22. Prioritetsgæld

Lånetype	Kurs	Rest- løbetid år	Renter og bidrag 2010/2011	Betalte afdrag 2010/2011	Nominel restgæld 31/5	Regnskabs- mæssig værdi 31/12	Heraf	
							næste års afdrag 31/12	Kursværdi 31/5
Realkredit Dk, flexlån, variabel rente opr. kr. 71.334.000, inkonvertibel Rente fastsættes 1. januar Rente 1/7-31/12 2011 = 3,9924 % p.a. *	103,67	2,8	3.204.395	0	71.334.000	71.334.000	0	73.952.534
Realkredit Dk, kontantlån, pålyd. rente 4,0 % opr. kr. 2.200.000, årg 2038 rentesats 4,8796 %	104,41	24,9	110.089	40.177	2.021.159	2.021.159	42.907	2.110.192
Realkredit Dk, kontantlån, pålyd. rente 4,0 % opr. kr. 1.330.000, årg 2038 rentesats 4,5904 %	101,38	24,9	60.287	25.281	1.216.871	1.216.871	27.233	1.233.665
Realkredit Dk, kontantlån, pålyd. rente 4,0 % opr. kr. 17.150.000, årg 2038 rentesats 4,5904 %	100,00	24,9	777.385	325.989	15.691.234	15.691.234	351.167	15.907.785
Beregne skyldige renter, regulering			-3.193					
			<u>4.148.963</u>	<u>391.447</u>	<u>90.263.264</u>	<u>90.263.264</u>	<u>421.307</u>	<u>93.204.176</u>

* Kan lånet ikke omlægges, og betaling afdrag dermed påbegyndes, må dette forventes at få betydning for opkrævning af boligafgift.

Noter til balancen - fortsat

	Ungdoms- boliger	Andele og erhverv	2011 kr.	2010 kr.
Note 23. Deposita				
Erhvervslejemål			1.092.560	1.219.788
Ungdomsboliger			<u>1.048.551</u>	<u>1.032.858</u>
			<u>2.141.111</u>	<u>2.252.646</u>
Note 24. Vandregnskab				
Indbetalt a conto	-47.045		-47.045	-47.045
Udgifter	9.652		<u>9.652</u>	<u>0</u>
Saldo pr. 31. maj 2011			<u>-37.393</u>	<u>-47.045</u>
Afsluttet vandregnskab, 2010				
Andelsboliger m.m.			0	0
Ungdomsboliger	85.273		<u>85.273</u>	<u>30.113</u>
			<u>85.273</u>	<u>30.113</u>
			<u>47.880</u>	<u>-16.932</u>
Note 25. Indvendig vedligeholdelse for lejere				
Saldo 1. juni 2010			34.867	32.187
Hensat i året			<u>2.708</u>	<u>2.680</u>
			37.575	34.867
Anvendt			0	0
Indtægtsført			<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo 31. maj 2011			<u>37.575</u>	<u>34.867</u>

Noter til balancen - fortsat

	Ungdoms- boliger	Andele og erhverv	2011 kr.	2010 kr.
Note 26. Øvrig gæld				
Vedligehold og ejendomsservice	3.468	103.562	107.030	177.167
El og varme	2.743	32.721	35.464	91.565
Honorar, revision og regnskabsassistance			58.500	56.750
Advokat			0	0
Varmeregnskabshonorar			0	0
Beboerforeningen (ungdomsboliger)	48.794		48.794	34.360
Selskabsskat			0	0
A-skat, feriekonto m.m.	68.009		68.009	68.682
Fraflyttere	23.943	6.993	30.936	690.196
Skyldig istandsættelse vedr. installationer (lejer)		125.312	125.312	0
Beregnete ikke-forfaldne prioritetsrenter			693.827	697.020
Diverse gæld			0	0
			<u>1.167.872</u>	<u>1.815.740</u>

Note 27. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 89.841.957 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 abndelen 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

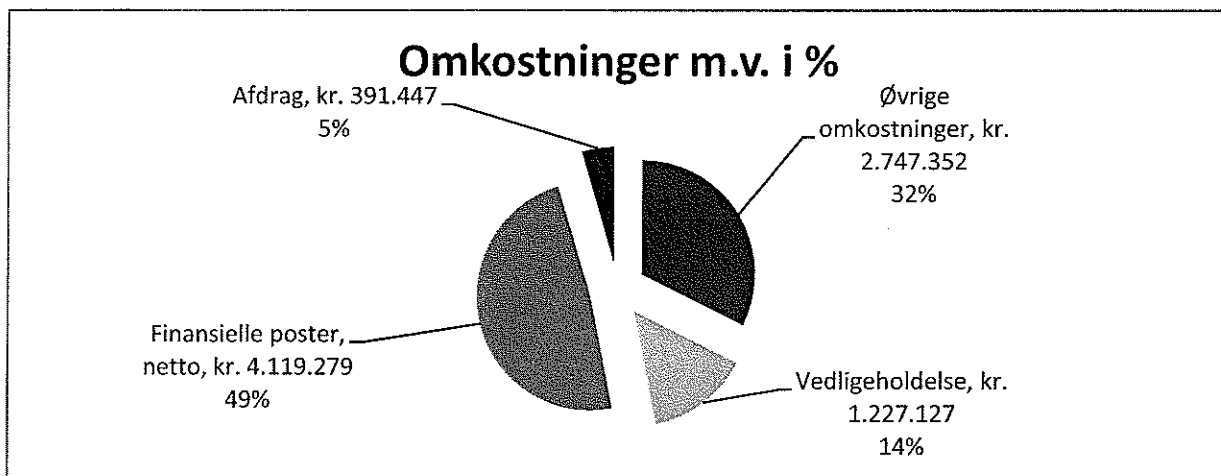
Note 29. Nøgletal

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 andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR oplysninger følgende:

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

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr./m ² andele	kr./m ² totalejd.	kr./m ²	i %
Offentlig ejendomsvurdering	80.524	22.968		
Valuarvurdering	0	0		
Anskaffelsessum (kostpris)	30.468	8.690		
Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver	28.404			
Foreslået andelsværdi	26.841			
Henlæggelser uden for andelsværdi	24.316			
Boligafgift i gennemsnit	666			
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter				21
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m ²			641	
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs m ²			1.373	
Ungdomsboliglejeindtægt pr. udlejede bolig m ²			1.026	



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 2011		84.940.593
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. maj 2011	90.263.264	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. maj 2011	<u>-93.204.176</u>	<u>-2.940.912</u>
		<u><u>81.999.681</u></u>

Ejendommen er indregnet i henhold til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010.

	<u>81.999.681</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 20. september 2010		<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	5.600.759
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	5.091.599
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	4.735.187
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	28.767.837	28.767.837
<u>Afrunding</u>				<u>9</u>
<u>42</u>		<u>2.733.322,69</u>		<u>81.999.681</u>

