

**Andelsboligforeningen
Enghave Park****Årsrapport for 2009 / 2010
14. regnskabsår**

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 28. oktober 2010**



dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsregnskabet godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli 2009 - 30. juni 2010	5
Balance pr. 30. juni 2010	6
Andelskroneberegning	8
Noter til årsregnskabet	9
Drifts- og likviditetsbudget	16

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening	Enghave Park CVR nr. 19 66 60 77
Adresse	Alsgade 2-4 Dannevirkegade 1-13 Ny Carlsbergvej 27-29 Enghavevej 56-64 1674 København V
Bestyrelse	Ingrid Johansen (Formand) Poul Erik Bengtson Sophie Schou Christensen Finn Thomasen Rade Svilar
Administrator	Administrationshuset A/S Enghave Plads 13 1670 København V Tlf. 70 22 22 15
Revisor	AP Statsautoriserede Revisorer Nørre Farimagsgade 11 1364 København K Tlf. 70 15 78 11

Årsrapportens godkendelse

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for **2009 / 2010** for andelsboligforeningen **Enghave Park**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. september 2010

Bestyrelse



Ingrid Johansen
(Formand)



Poul Erik Bengtson

Sophie Schou Christensen



Finn Thomasen

Rade Svilar

Administrator



Administrationshuset A/S

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Enghave Park.

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen Enghave Park for regnskabsåret 1. juli 2009 – 30. juni 2010, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, andelskroneberegning og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Vi har ikke revideret budgetterne for 2009/2010 og 2010/2011.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor 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 foreningens 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 foreningens 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 årsrapporten.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2009 - 30. juni 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 30. september 2010

AP | Statsautoriserede Revisorer



Kurt Christensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne gældende for regnskabsklasse A i årsregnskabsloven tillempt de særlige forhold i andelsboligforeninger og deres vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og udgifter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgifter, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbene er indbetalt til foreningen pr. 30. juni 2010.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 30. juni 2010.

Vedligeholdelsesomkostninger er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen ved lige, uden at ejendommen herved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb i 1997.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er bogført til seneste kendte handelsværdi. Der afskrives ikke på ejendommen.

Til forbedringer henføres omkostninger, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb i 1997 og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi.

Der foretages afskrivninger lineært over skønsmæssige forventede brugstider:

Forbedringer	10 år	eller	10,0%
Installationer	10 år	eller	10,0%
Driftsmidler	10 år	eller	10,0%

Det bemærkes, at ejendommens bogførte værdi er lig med ejendommens handelsværdi. Handelsværdien er fastsat ved en uvildig vurdering af ejendommen af en valuar. Ejendommen er senest vurderet i oktober 2009 af Immobil Ejendom A/S.

Passiver

Prioritetsgæld er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen havde valgt at indfri gælden pr. 30. juni 2010, skulle man have betalt et beløb, svarende til gældens kursværdi pr. 30. juni 2010.

Markedsværdierne af de finansielle kontrakter, renteswaps, medtages i balancen og noteoplyses. De årlige reguleringer af markedsværdierne posteres direkte på foreningens egenkapital. Det er hensigten og planlagt at beholde renteswapaftalerne indtil de aftalte udløbstidspunkter.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2009 - 30. juni 2010

<u>Note</u>	<u>Indtægter</u>	Ikke revideret budget		
		<u>2009/2010</u>	<u>2009/2010</u>	<u>2008/2009</u>
1	Boligafgifter	5.947.994	5.771.000	4.974.637
2	Lejeindtægter	869.386	881.482	836.925
3	Andre indtægter	87.178	90.000	110.072
		<u>6.904.558</u>	<u>6.742.482</u>	<u>5.921.634</u>
	<u>Omkostninger</u>			
	Ejendomsskatter	578.214	572.000	546.122
	Vandforbrug	714.029	700.000	597.000
	Elforbrug	237.385	190.000	189.636
	Renovation	279.212	300.000	290.860
4	Forsikringer og abonnementer	236.282	240.000	235.557
5	Viceværtomkostninger og anden renholdelse	831.133	650.000	915.550
	Telefoncentral	42.000	42.000	42.000
22	Antenneregnskab	9.386	0	50.263
6	Administration	400.683	547.500	489.529
7	Vedligeholdelse	1.040.470	1.500.000	1.675.899
	Større vedligeholdelsesprojekt	333.313	400.000	1.097.333
	Hovedprojekt til gårdanlæg	0	0	113.888
		<u>4.702.107</u>	<u>5.141.500</u>	<u>6.243.637</u>
	Resultat før afskrivninger og renter	2.202.451	1.600.982	-322.003
8	Afskrivninger	-119.823	-120.000	-119.823
	Resultat før renter	2.082.628	1.480.982	-441.826
	Låneomkostninger nyt lån	0	0	-109.150
9	Renter, netto	-1.050.517	-1.260.000	-1.289.951
	Resultat før ekstraordinære poster og skat	1.032.111	220.982	-1.840.927
10	Ekstraordinære indtægter salg af andel nr. 31	1.101.362	0	0
	Resultat før skat	2.133.473	220.982	-1.840.927
11	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	2.133.473	220.982	-1.840.927
19	Årets prioritetsafdrag	-699.201	-675.000	-421.285
	Årets resultat efter afdrag	<u><u>1.434.272</u></u>	<u><u>-454.018</u></u>	<u><u>-2.262.212</u></u>

Balance pr. 30. juni 2010

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	<u>2009/2010</u>	<u>2008/2009</u>
	<u>Anlægsaktiver</u>		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 1560 og 1561, Udenbys Vester Kvarter		
12	Ejendommens værdi	214.726.629	214.711.640
13	Installationer	373.371	388.360
14	Driftsmidler	51.469	59.328
	Ejendommen i alt	<u>215.151.469</u>	<u>215.159.328</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>215.151.469</u>	<u>215.159.328</u>
	<u>Omsætningsaktiver</u>		
	Tilgodehavender		
15	Andre tilgodehavender	299.017	372.276
21	Varmeregnskab	274.442	0
24	Internet regnskab	1.200	0
	Periodeafgrænsningsposter	36.035	23.045
		<u>610.694</u>	<u>395.321</u>
	Likvide midler		
16	Likvide midler	3.649.478	4.339.549
		<u>3.649.478</u>	<u>4.339.549</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.260.172</u>	<u>4.734.870</u>
	Aktiver i alt	<u>219.411.641</u>	<u>219.894.198</u>

Balance pr. 30. juni 2010

<u>Note</u>	<u>Passiver</u>	<u>2009/2010</u>	<u>2008/2009</u>
	<u>Egenkapital</u>		
17	Andelskapital	<u>2.732.600</u>	<u>2.710.800</u>
18	Reserver i alt	<u>170.266.229</u>	<u>178.208.194</u>
	Egenkapital i alt	<u>172.998.829</u>	<u>180.918.994</u>
	<u>Henlæggelser</u>		
	Henlagt til fremtidig modernisering	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
		<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
	<u>Gældsforpligtelser</u>		
	Langfristede gældsforpligtelser		
19	Prioritetsgæld	30.116.561	30.815.762
	Markedsværdi, swap-aftale	574.108	252.717
	Forudbetalt leje og deposita	<u>707.029</u>	<u>718.197</u>
		<u>31.397.698</u>	<u>31.786.676</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Boligafgift indgået før forfald	21.361	0
20	Bygge kredit	7.311.307	5.607.400
21	Varmeregnskab	0	91.281
23	Altanregnskab	2.686.048	0
	Indvendig vedligeholdelse	424.971	418.533
25	Anden gæld	<u>4.371.427</u>	<u>871.314</u>
		<u>14.815.114</u>	<u>6.988.528</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>46.212.812</u>	<u>38.775.204</u>
	Passiver i alt	<u>219.411.641</u>	<u>219.894.198</u>
26	Sikkerhedsstillelser		
27	Eventualforpligtelser		

Andelskroneberegning pr. 30. juni 2010

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen	39.210.342
b) Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 8. september 2010	215.100.000
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2009	172.000.000

Bogført egenkapital pr. 30. juni 2010 172.998.829

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt b ovenfor	215.100.000	
Bogført værdi	<u>215.100.000</u>	0

Hensættelse til gård- og kloakrenovering samt 1/3 vinduesudskiftning -8.500.000

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld	30.116.561	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>30.126.951</u>	<u>-10.390</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele 164.488.439

eller af indbetalte indskud på i alt kr. 2.732.600 60,19

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 60,00

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 30. juni 2010 af indbetalt indskud	60,00
Værdi pr. 30. juni 2009 af indbetalt indskud	60,00
Værdi pr. 30. juni 2008 af indbetalt indskud	60,00
Værdi pr. 30. juni 2007 af indbetalt indskud	60,00
Værdi pr. 30. juni 2006 af indbetalt indskud	40,00

Handelsværdi vurdering pr. kvm, kr. 215.100.000 / kvm 15.462 13.912

Noter til årsrapporten

	<u>2009/2010</u>	Ikke revideret budget <u>2009/2010</u>	<u>2008/2009</u>
1. <u>Boligafgifter</u>			
Boligafgifter	5.947.994	5.771.000	4.974.637
	<u>5.947.994</u>	<u>5.771.000</u>	<u>4.974.637</u>
2. <u>Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, boliger	601.263	547.722	591.971
Lejeindtægter, erhverv	328.666	274.204	236.734
Antenneleje	37.688	0	36.591
Lejetab, tomgangsleje m.v.	-71.758	0	1.006
Beboerkontingenter mv.	33.087	0	28.694
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	-59.560	59.556	-58.071
	<u>869.386</u>	<u>881.482</u>	<u>836.925</u>
3. <u>Andre indtægter</u>			
Vaskeriindtægter	87.178	90.000	110.072
	<u>87.178</u>	<u>90.000</u>	<u>110.072</u>
4. <u>Forsikringer og abonnementer</u>			
Bygningsforsikring	176.394	240.000	162.598
Glasforsikring	51.677	0	49.030
Erhvervsforsikring	11.987	0	11.482
ELO	-8.187	0	8.187
Abonnement DBI	4.411	0	4.260
	<u>236.282</u>	<u>240.000</u>	<u>235.557</u>
5. <u>Viceværtomkostninger og anden renholdelse</u>			
Vicevært	614.089	650.000	495.116
Vicevært afløser	0	0	13.750
Pensioner	35.712	0	0
Sociale udgifter vicevært	46.276	0	30.586
Arbejdstøj og telefon vicevært	3.792	0	7.109
Rengøringsartikler	5.371	0	10.342
Regulering feriepengeforpligtelse	22.113	0	22.569
Annoncering ny vicevært	0	0	12.639
Graffiti afrensning	23.531	0	9.500
Trappevask/vinduespolering/øvrige renholdelse	80.249	0	313.939
	<u>831.133</u>	<u>650.000</u>	<u>915.550</u>

Noter til årsrapporten

	Ikke revideret budget		
	<u>2009/2010</u>	<u>2009/2010</u>	<u>2008/2009</u>
6. Administration			
Generalforsamlinger	10.031	55.000	17.270
Bestyrelsesforplejning og fællesarrangementer	0	18.000	3.495
Porto, gebyrer og fotokopier	33.543	42.000	36.976
Kontorartikler, møbler og kontormaskiner	22.300	50.500	11.927
Telefongodtgørelse til bestyrelsen	18.133	0	18.000
Kontingent, ABF	10.685	11.000	12.054
Gaver & blomster	1.407	0	3.946
Revision og regnskab	33.500	45.000	33.000
Anden honorar revisor	0	0	15.638
Administrationshonorar	181.115	181.000	174.190
Anden honorar administrator	32.812	0	0
Advokat mv. byggesag taglejligheder	0	50.000	36.250
Advokat mv. retssag	0	0	67.404
Anden rådgiverhonorar	0	0	4.875
Vurdering af ejendommen samt markedsleje erhverv	26.000	30.000	35.000
Varmeregnskab	31.157	65.000	19.504
	<u>400.683</u>	<u>547.500</u>	<u>489.529</u>
7. Vedligeholdelse			
Tag, tagrender, nedløb	11.979		197.342
Glarmester	-3.234		363
Maler	27.276		163.157
Murer	443.063		144.010
Tømrer og snedker	22.706		251.527
VVS-sanitet	137.559		386.098
Faldstammer og kloak	79.586		246.885
Varmeanlæg	193.687		79.719
Låseservice	22.014		17.581
Elinstallationer	63.223		24.049
Feje-/ slåmaskine, reparationer	2.269		1.366
Vaskemaskine / tørretumbler	26.866		29.448
Containerleje	0		124.695
Småanskaffelser / - småmateriel	10.976		9.659
Godtgørelse mv.	2.500		0
Budgettet almindelig vedligeholdelse	0	1.500.000	0
	<u>1.040.470</u>	<u>1.500.000</u>	<u>1.675.899</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2009/2010</u>	Ikke revideret budget <u>2009/2010</u>	<u>2008/2009</u>
8. <u>Afskrivninger</u>			
Installationer	111.964	112.000	111.964
Driftsmidler	7.859	8.000	7.859
	<u>119.823</u>	<u>120.000</u>	<u>119.823</u>
9. <u>Renter, netto</u>			
Renteudgifter BRF, 5%	67.821	66.000	65.988
Renteudgifter, Nykredit Realkredit	767.866	1.031.000	1.371.733
Swap-aftale Nykredit	164.773	163.000	46.745
Renteudgifter, Nykredit Bank	6.384	0	0
Renteudgifter, Danske Bank	44.289	0	0
Renteudgifter, Kreditorer	68	0	789
	<u>1.051.201</u>	<u>1.260.000</u>	<u>1.419.267</u>
Renteindtægter, Danske Bank	682	0	128.528
Renteindtægter, Nykredit Bank	2	0	788
	<u>1.050.517</u>	<u>1.260.000</u>	<u>1.289.951</u>
10. <u>Ekstraordinære indtægter</u>			
Merværdi ved salg af andel nr. 31	1.086.825	0	0
Overtaget indvendig vedligeholdelse	41.131	0	0
Tab incassoomkostninger nr. 31	-26.594	0	0
	<u>1.101.362</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
11. <u>Skat af årets resultat</u>			

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Det skattepligtige resultat er negativt, hvorfor der ikke afsættes skyldig skat.

Noter til årsrapporten

12. <u>Ejendommens værdi</u>	<u>2009/2010</u>	<u>2008/2009</u>
Købspris	18.000.000	18.000.000
Stiftelsesomkostninger	1.086.831	1.086.831
Renovering af vinduer, trappeopgange mv.	1.444.722	1.444.722
Igangværende tag og vinduer	8.484.913	8.484.913
Igangværende vinduesudskiftning	9.769.036	0
Opskrivning af ejendommen til handelsværdi	175.941.127	185.695.174
	<u>214.726.629</u>	<u>214.711.640</u>

Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2009 udgør kr. 172.000.000

13. <u>Installationer</u>	<u>Anskaffel-</u> <u>sessum</u>	<u>Akk. af-</u> <u>skrivning</u>	<u>Årets af-</u> <u>skrivning</u>	<u>Saldo</u> <u>ultimo</u>
Telefonanlæg m.v.	845.903	592.130	84.590	169.183
Vaskemaskine	273.738	139.151	27.374	107.213
Opdatering bredbånd	96.975	0	0	96.975
	<u>1.216.616</u>	<u>731.281</u>	<u>111.964</u>	<u>373.371</u>

14. <u>Driftsmidler</u>	<u>Anskaffel-</u> <u>sessum</u>	<u>Akk. af-</u> <u>skrivning</u>	<u>Årets af-</u> <u>skrivning</u>	<u>Saldo</u> <u>ultimo</u>
Kopimaskine	20.250	7.594	2.025	10.631
Fejemaskine mv.	58.340	11.668	5.834	40.838
	<u>78.590</u>	<u>19.262</u>	<u>7.859</u>	<u>51.469</u>

15. <u>Andre tilgodehavender</u>	<u>2009/2010</u>	<u>2008/2009</u>
Restance boligafgift / husleje	32.011	138.419
Forsikrings sag	90.519	95.892
Mellemregning vurdering/elrapport	70.478	58.465
Mellemregning Administrationshuset	0	15.500
Udlæg andelshaver	64.000	64.000
Saniva Vaskemaskiner	20.000	0
Annulerede elregninger	22.009	0
	<u>299.017</u>	<u>372.276</u>

16. <u>Likvide midler</u>	<u>2009/2010</u>	<u>2008/2009</u>
Kassebeholdning, vicevært	2.918	1.472
Nykredit, rentebyttekonto	0	1.178
Danske Bank, 4816 033 969	3.640.560	4.335.691
Danske Bank. 4816 034 604	6.000	1.208
	<u>3.649.478</u>	<u>4.339.549</u>

Noter til årsrapporten

17. Andelskapital	<u>Antal m²</u>	<u>Pris</u>	<u>2009/2010</u>	<u>2008/2009</u>
Oprindeligt indskud	13.344,00	200	2.668.800	2.668.800
2 stk. andelserhverv	209,00		42.000	42.000
Solgt i årets løb	109,00	200	21.800	0
	<u>13.662,00</u>		<u>2.732.600</u>	<u>2.710.800</u>

18. Reserver				
Tidligere års resultat			-7.234.263	-5.327.348
Opskrivning af ejendommen, primo			185.695.174	185.695.174
Årets nedskrivning af ejendommen			-9.754.047	0
Værdiregulering swap aftale			-574.108	-252.717
Dette års resultat			2.133.473	-1.906.915
			<u>170.266.229</u>	<u>178.208.194</u>

19. Prioritetsgæld		Obligations-		
Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Afdrag</u>
1 Nykredit, Obl.lån, variabel rente	23.394.561	23.394.561	23.382.864	699.201
2 Nykredit, tilpasningslån F1 2,4838%	5.500.000	5.377.343	5.485.427	0
3 BRF, 5% stående lån	1.222.000	1.222.000	1.258.660	0
	<u>30.116.561</u>	<u>29.993.904</u>	<u>30.126.951</u>	<u>699.201</u>

Nr.

- | | |
|---------------------------------------|--|
| 1 Nykredit, Obl.lån, variabel rente | Cibor 6 lån, renten reguleres den 1. januar 2011. |
| 2 Nykredit, tilpasningslån F1 2,4838% | Tilpasses den 1. april 2011 og afdragsfriheden udløber den 31. marts 2019. |
| 3 BRF, 5% stående lån | Forfalder til indfrielse den 30. december 2010 |

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit er der indgået en swap-aftale med hovedstol på kr. 26.054.000, hvor det er foreningens Nykreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2005 med virkning fra 30. juni 2005 til 30. juni 2025. Tilpasningslånets variable rente er byttet til et renteloft på 4,75% beregnet ud fra Cibor 6 måneder. Markedsværdien udgør pr. 30. juni 2010 kr. -574.108.

20. Kreditinstitutter	<u>2009/2010</u>	<u>2008/2009</u>
Nykredit, byggekredit	0	5.607.400
Nykredit Bank, konto nr. 8117 283 237	131	0
Danske Bank, byggekredit konto nr. 4816 038 871	7.311.176	0
	<u>7.311.307</u>	<u>5.607.400</u>

Noter til årsrapporten

21.	<u>Varmeregnskab</u>	<u>2009/2010</u>	<u>2008/2009</u>
	Varme indbetalt aconto	1.432.827	1.460.917
	Køb af varme	-1.707.269	-1.369.636
		<u>-274.442</u>	<u>91.281</u>
22.	<u>Antenneregnskab</u>		<u>2009/2010</u>
	Kabel-TV afgift	522.740	
	Aconto antennebidrag	-513.354	9.386
	Saldo pr. 30. juni		<u>9.386</u>
23.	<u>Altanregnskab</u>		<u>2009/2010</u>
	Saldo pr. 1. juli		0
	Udgifter	387.872	
	Indbetalt depositum	-3.073.920	-2.686.048
	Saldo pr. 30. juni		<u>-2.686.048</u>
24.	<u>Internet regnskab</u>		
	Saldo pr. 1. juli		0
	Udgifter	66.900	
	Indbetalt bidrag	-65.700	1.200
	Saldo pr. 30. juni		<u>1.200</u>
25.	<u>Anden gæld</u>	<u>2009/2010</u>	<u>2008/2009</u>
	Revisionshonorar, AP Statsautoriserede Revisorer	33.500	33.000
	Afsat el	36.175	35.850
	Indestående Nykredit	0	109
	Beboerkontingent	0	22.927
	Skyldig A-skat m.v.	19.856	39.930
	Pension	0	11.843
	Feriepengeforpligtelse	97.020	74.907
	Uafregnede handler	2.285.043	494.565
	Diverse leverandører	1.899.833	158.183
		<u>4.371.427</u>	<u>871.314</u>
26.	<u>Sikkerhedsstillelser</u>		
	Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 1560 og 1561 Udenbys Vester Kvarter, kr. 1.800.000 til sikkerhed for lån og kationer over for Danske Bank for andelshavernes lån til indskud.		

Noter til årsrapporten

27. Eventualforpligtelser

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervmæssig udlejningsvirksomhed for kælderlejemål og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit er der indgået en swap-aftale med hovedstol på kr. 26.054.000, hvor det er foreningens Nykreditlån, der ligger bag aftalen.

Aftalen er indgået i 2005 med virkning fra 30. juni 2005 til 30. juni 2025.

Tilpasningslånets variable rente er byttet til et renteloft på 4,75% beregnet ud fra Cibor 6 måneder.

Markedsværdien udgør pr. 30. juni 2010 kr. -574.108.

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2010/2011

Driftsbudget	Budget <u>2009/2010</u>	Resultat <u>2009/2010</u>	Budget <u>2010/2011</u>
Indtægter			
Boligafgift	5.771.000	5.947.994	6.682.600
Lejeindtægter	881.482	869.386	962.460
Andre indtægter	90.000	87.178	69.801
Indtægter i alt	<u>6.742.482</u>	<u>6.904.558</u>	<u>7.714.861</u>
Udgifter			
Ejendomsskatter	572.000	578.214	606.000
Vandforbrug	700.000	714.029	715.000
El-forbrug	190.000	237.385	220.000
Renovation	300.000	279.212	283.100
Fortovsordning Københavns Kommune	0	0	75.000
Forsikringer og abonnementer	240.000	236.282	245.500
Anden renholdelse	650.000	831.133	734.031
Netværksudstyr	42.000	42.000	42.000
Antenneregnskab	0	9.386	0
Bestyrelsesgodtgørelser, forplejning og generalforsamlinger	55.000	28.164	28.000
Kontingent ABF	11.000	10.685	12.500
Fællesarrangementer	18.000	0	0
Gebyrer, kontorhold mv.	92.500	57.250	101.700
Administrationshonorar	181.000	213.927	213.000
Revisionshonorar	45.000	33.500	33.500
Advokathonorar	50.000	0	50.000
Varmeregnskabshonorar	65.000	31.157	30.000
Valuarvurdering	30.000	26.000	15.000
Vedligeholdelse	1.150.000	902.911	800.000
Udskiftning af faldstammer	350.000	137.559	0
Større vedligeholdelsesprojekt	400.000	333.313	840.000
Afskrivninger	120.000	119.823	120.000
	<u>5.261.500</u>	<u>4.821.930</u>	<u>5.164.331</u>
Renteudgifter, prioritetslån	1.097.000	835.687	672.166
Renteudgifter, swap-aftale	163.000	164.773	721.834
Renteudgifter, bank	0	50.741	0
Renteindtægter, diverse	0	-684	0
Ekstraordinære indtægter	0	-1.101.362	0
Skat af årets resultat	0	0	0
Udgifter i alt	<u>6.521.500</u>	<u>4.771.085</u>	<u>6.558.331</u>
Årets resultat	<u>220.982</u>	<u>2.133.473</u>	<u>1.156.530</u>

(overføres til næste side)

Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2010/2011

	Budget <u>2009/2010</u>	Resultat <u>2009/2010</u>	Budget <u>2010/2011</u>
Likviditetsbudget (arbejdskapital)			
Årets resultat	220.982	2.133.473	1.156.530
Regulering for poster uden likviditetsvirkning:			
Afskrivninger jf. ovenfor	<u>120.000</u>	<u>119.823</u>	<u>120.000</u>
Driftens bidrag til likviditet	340.982	2.253.296	1.276.530
 Andre ind- og udbetalinger			
Igangværende byggesag	0	-9.769.036	0
Etablering af bredbånd	0	-96.975	0
Salg af andel	0	21.800	0
Afdrag prioritetsgæld	-675.000	-699.201	-728.000
Regulering forudbetalt leje og deposita	<u>0</u>	<u>-11.168</u>	<u>0</u>
Ændring i arbejdskapitalen	-334.018	-8.301.284	548.530
Arbejdskapital primo	<u>-2.254.000</u>	<u>-2.253.659</u>	<u>-10.555.000</u>
 Arbejdskapital ultimo	<u>-2.588.018</u>	<u>-10.554.943</u>	<u>-10.006.470</u>
 Arbejdskapitalen kan specificeres således:			
Omsætningsaktiver		4.260.172	
Kortfristet gæld		<u>-14.815.114</u>	
		<u>-10.554.943</u>	