



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

A/B NØRRE FARIMAGSGADE 57-59

ÅRSRAPPORT

2009

6. REGNSKABSÅR

CVR-NR. 27 73 03 37

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Noter.....	14-20
Andelskroneberegning.....	19-20
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december.....	21

FORENINGSOPLYSNINGER**Foreningen**

Andelsboligforeningen Nørre Farimagsgade 57-59
Nørre Farimagsgade 57-59
1364 København K

Ejendom: Matr.nr. 169 Nørrevold Kvarter, København

CVR-nr.: 27 73 03 37

Stiftet: 25. marts 2004

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Sebastian Platon, formand
Sabrina Rosenkvist Jensen
Aleksandar Glavas
David Dellagi

Administrator

Kuben Ejendomsadministration A/S
Carl Jacobsens Vej 31
2500 Valby
Telefon 88 33 22 11
Bjarne Asp Andersen

Revision

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København V
Tlf. 39 15 52 00
Gert Larsen

Pengeinstitut

Danske Bank
Holmens Kanal 2
1090 København K

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2009 for A/B Nørre Farimagsgade 57-59.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. juni 2010

Administrator:

Bjarne Asp Andersen
Kuben Ejendomsadministration
A/S

Bestyrelse:

Sebastian Platon
Formand

Sabrina Rosenkvist Jensen

Aleksandar Glavas

David Dellagi

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Nørre Farimagsgade 57-59

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Nørre Farimagsgade 57-59 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter samt ledelsesberetningen. Årsregnskabet og ledelsesberetningen udarbejdes efter årsregnskabsloven. Revisionen har ikke omfattet den supplerende beretning på side 21, og budgettallene i resultatopgørelsen.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet og ledelsesberetningen

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, og en ledelsesberetning der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab og en ledelsesberetning 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 og ledelsesberetningen 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, og ledelsesberetningen ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet og ledelsesberetningen. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og ledelsesberetningen, 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 samt for udarbejdelse af en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse, 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 bestyrelse og administrator anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelse og administrator udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet og ledelsesberetningen.

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

Forbehold

Som følge af foreningens negative likviditet og manglende refinansiering af foreningens kassekredit, tager vi forbehold for om foreningen kan overholde sine fremtidige forpligtigelser over for kreditorer.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra det i forbeholdet anførte giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling 31. december 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 10. juni 2010

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Steen Klit Andersen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Nørre Farimagsgade 57-59, 1364 København K.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses ikke for værende tilfredsstillende. Det er nødvendigt med en genopretning af foreningens økonomi via en forhøjelse af boligafgiften.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdien. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens bestyrelse indstiller til, at man vedtager maksimal andelskrone, fratrukket en hensættelse på tkr. 900, på baggrund af valuarrapport foretaget den 12. april 2010, desuagtet at denne formentlig ligger højere end gennemsnittet for området.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Nørre Farimagsgade 57-59 for 2009 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således at regnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenligt. Der er endvidere af hensyn til årsrapportens retvisende billede foretaget tilretninger af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Som følge af foreningens karakter som andelsboligforening foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger på foreningens ejendom. Der henvises til beskrivelsen heraf i anvendt regnskabspraksis.

Endvidere indeholder årsrapporten oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er på baggrund af fortolkningsnotat fra Erhvervs- og Selskabsstyrelsen ændret på følgende områder:

- Måling af afledte finansielle instrumenter (renteswap) til dagsværdi

Praksisændringerne er indregnet direkte på egenkapitalen primo, jf. egenkapitalnoten. Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en formindskelse af egenkapitalen pr. 31. december 2008 med -1.623 tkr.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgift og leje

Der er i årsrapporten medtaget den for regnskabsperioden opgjorte teoretiske boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsrapporten som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Udgifter

Udgifter omfatter foreningens omkostninger til drift af foreningen, herunder prioritetsrenter, ejendomsskatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse, administrationsudgifter samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte udgifter samt betalte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og -udgifter, som ikke vedrører foreningens almindelige prioritetsgæld. Finansielle indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra givenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære og budgetterede drift.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Som følge af foreningens karakter samt formålet med udarbejdelsen af årsrapporten til brug for værdiansættelsen af andelskronen foretages der ikke afskrivning på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet løbetid.

Det er i øvrigt bestyrelsens hensigt at foretage en systematisk og løbende vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, hvorfor ejendommen derfor ikke antages at være udsat for løbende værdiforringelse.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugs-tider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bredbåndsinstallation.....	10 år	0%

Aktiver med en kostpris på under 12,3 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter (renteswap)

Renteswaps indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af renteswaps indgår i langfristede forpligtelser, idet de kan henføres til foreningens prioritetsgæld.

Ændring i dagsværdien af renteswaps, der anvendes til rentesikring (afdækning) af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter § 15.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Regnskab 2009 kr.	Regnskab 2008 tkr.	Budget 2009
Andelsboligafgift.....		910.739	843	910
Boligafgift, erhverv.....		632.215	586	585
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....		617.667	611	611
INDTÆGTER I ALT.....		2.160.621	2.040	2.106
Prioritetsrenter.....	9	-1.494.918	-1.252	-1.252
Ejendomsskat m.v.....	1	-299.080	-201	-208
Forsikringer.....	2	-32.528	-38	-35
Elektricitet.....		-27.362	-23	-30
Renholdelse/gårdmandsløn.....	3	-47.824	-46	-47
Reparationer og vedligeholdelse.....	4	-25.693	-108	-146
Foreningsomkostninger.....	5	-115.156	-173	-127
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-3.320	-3	-7
Afskrivninger.....	7	-23.878	-24	-24
UDGIFTER I ALT.....		2.069.759	1.868	1.876
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		90.862	172	230
Finansielle indtægter.....		122	0	0
Finansielle omkostninger.....		-89.873	-102	-100
RESULTAT FØR SKAT OG EKSTRAORDINÆRE POSTER.....		1.111	70	130
Skat af årets resultat.....		-10.060	0	0
Ekstraordinære poster.....	6	-103.427	-24	0
ÅRETS RESULTAT.....		-112.376	46	130
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		130.281	111	123
Overført resultat.....		-242.657	-65	7
I ALT.....		-112.376	46	130

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2009 kr.	2008 tkr.
Grunde og bygninger (Ejendomsværdi pr. 1/10 2009, kr. 37.000.000).....		30.000.000	30.000
Stiftelsesomkostninger.....		743.835	744
Bredbåndsinstallation.....	7	167.144	191
Faldstammer.....		116.438	116
Materielle anlægsaktiver		31.027.417	31.051
ANLÆGSAKTIVER		31.027.417	31.051
Forsikringsager.....		66.288	66
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		18.256	14
Periodeafgrænsningsposter.....		42.844	82
Udlæg vurderinger af lejligheder.....		14.700	5
Andelsoverdragelser.....		0	5
Andre tilgodehavender.....		1.266	0
Mellemregning administrator.....		0	114
Tilgodehavender		143.354	286
Kassebeholdning.....		4.207	0
Nykredit Bank.....		45.068	0
Likvide beholdninger		49.275	0
OMSÆTNINGSAKTIVER		192.629	286
AKTIVER		31.220.046	31.337

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2009 kr.	2008 tkr.
Andelskapital.....		1.005.851	1.006
Overført resultat.....		-2.387.634	-1.813
EGENKAPITAL.....	8	-1.381.783	-807
Prioritetsgæld.....	9	30.503.381	30.023
Indvendig vedligeholdelse.....	10	33.853	31
Forudbetalt leje og deposita.....		138.634	139
Langfristede gældsforpligtelser.....		30.675.868	30.193
Kassekredit Danske Bank (max kr. 1.500.000).....		1.260.898	1.409
Skyldige omkostninger.....	11	51.590	455
Mellemregning andelshavere handler.....		69.343	15
Varmeregnskab.....	12	106.116	46
Mellemregning advokat.....		26.640	27
Mellemregning administrator.....		411.375	0
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.925.961	1.951
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		32.601.829	32.144
PASSIVER.....		31.220.046	31.337
Eventualposter mv.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Andelskroneberegning	15		

NOTER

	2009 kr.	2008 tkr.	Note
Ejendomsskat m.v.			1
Ejendomsskat.....	75.075	72	
Renovation m.v.....	74.016	61	
Vandafgift.....	149.989	68	
	299.080	201	
Forsikringer			2
Bygningsforsikring.....	20.696	25	
Arbejdsskadeforsikring, vicevært.....	1.839	2	
Glasforsikring.....	3.522	4	
Ansvarsforsikring, bestyrelse.....	3.200	3	
Formidlingsprovision.....	3.271	4	
	32.528	38	
Renholdelse/gårdmandsløn			3
Vicevært m.fl.....	24.188	0	
Ejendomsservice.....	22.116	44	
Øvrig renholdelse.....	1.520	2	
	47.824	46	
Reparationer og vedligeholdelse			4
Blikkenslager.....	1.119	8	
Murer.....	2.984	0	
Elektriker.....	0	3	
Centralvarmeanlæg.....	15.913	0	
Låseservice.....	1.553	1	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	643	1	
Kloak.....	1.014	58	
Overflader, belægning og beklædning.....	0	14	
Ventilationsanlæg.....	0	6	
Indtægt arbejdsdage.....	-966	-5	
Diverse/arkitekt/rådgivende ingeniør.....	0	22	
Drift fællesarealer.....	3.433	0	
	25.693	108	

NOTER

	2009 kr.	2008 tkr.	Note
Foreningsomkostninger			5
Administration.....	48.000	45	
Ekstraordinær administration.....	5.200	44	
Revision.....	17.500	17	
Advokat.....	0	24	
Målerpasning/varmeregnskab.....	10.569	10	
Kontingent ABF.....	3.424	3	
Porto/gebyrer/stempel.....	5.949	10	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	5.726	2	
Handelsværdivurdering.....	17.500	18	
Øvrige personaleudgifter.....	1.288	0	
	115.156	173	
 Ekstraordinære poster			 6
Honorar NymarkLaursen, tidligere år.....	0	25	
Tomgangsleje/varme.....	0	-1	
Udgifter til omprioritering af prioritetsgæld.....	103.427	0	
	103.427	24	
 Bredbåndsinstallation			 7
		Bredbånds- installation	
Kostpris 1. januar 2009.....		238.778	
Kostpris 31. december 2009.....		238.778	
 Afskrivninger 1. januar 2009.....		47.756	
Årets afskrivninger		23.878	
Afskrivninger 31. december 2009.....		71.634	
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2009.....		167.144	

NOTER

	Note
Egenkapital	8

	Andelskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2008.....	1.005.851	-189.813	816.038
Praksisændringer.....		-1.622.982	-1.622.982
Korrigeret egenkapital 1. januar 2009.....	1.005.851	-1.812.795	-806.944
Forslag til årets resultatdisponering.....		-242.657	-242.657
Afdrag på prioritetsgæld.....		130.281	130.281
Værdiregulering renteswap.....		-462.463	-462.463
Egenkapital 31. december 2009.....	1.005.851	-2.387.634	-1.381.783

Prioritetsgæld	9
-----------------------	----------

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Nykredit 5,265%.	7.231.000	6.706.217	130.281	372.279	6.575.936	6.747.417
Nykredit 3,728%, stående lån.....	21.694.000	21.694.000	0	1.060.677	0	0
Nykredit, 2,1 %, stående lån.....	21.842.000	0	0	0	21.842.000	21.776.474
Renteswap.....		1.622.982		61.962	2.085.445	2.085.445
		30.023.199	130.281	1.494.918	30.503.381	30.609.336

Kontantlånet fra Nykredit har en aktuel rente på 5,26 % samt en aktuel restløbetid på 24 ½ år.

Rentetilpasningslånet fra Nykredit er med afdragsfrihed og har en aktuel rente på 3,73 % samt en restløbetid på 25 år. Lånet er opsagt pr. 3. december 2009.

Rentetilpasningslånet fra Nykredit er med afdragsfrihed og har en aktuel rente på 2,1 % samt en restløbetid på 30 år.

Der er tilknyttet en renteswapaftale for kr. 21.760.000 af prioritetslånet med en årlig rente på 4,84 %. Renteswapaftalen udløber d. 31. december 2018.

NOTER

	2009 kr.	2008 tkr.	Note
Indvendig vedligeholdelse			10
Primo saldo.....	30.533	34	
Anvendt i året.....	0	-6	
Hensat i året.....	3.320	3	
	33.853	31	
Skyldige omkostninger			11
Dong Energy.....	5.328	0	
Skat.....	5.000	0	
Københavns Energi.....	0	52	
Nykredit A/S.....	0	344	
Diverse omkostningskreditorer.....	3.155	4	
Revisor.....	17.500	17	
Valuarvurdering.....	17.500	18	
Årsafregning vand.....	0	16	
Rengøring, december.....	0	4	
A-skat, AM-bidrag og ATP.....	2.127	0	
ATP og sociale udgifter.....	980	0	
	51.590	455	
Varmeregnskab			12
Afholdte varmeudgifter.....	177.632	138	
Aconto indbetalinger.....	-182.680	-454	
Afregning varme.....	-101.068	270	
	-106.116	-46	

NOTER**Note****Eventualposter mv.****13****Eventualforpligtelser**

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**14**

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 2.300.000 til sikkerhed for gæld i Forstædernes Bank.

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

15

I henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -1.381.783.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene er det tilladt at værdiansætte ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (svarende til bogført værdi).....	31.027.416
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	49.500.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	37.000.000

Ejendommen blev den 12. april 2010 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet, Wismann Property Consult A/S til en kontant handelspris på kr. 49.500.000.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter **handelsværdien som udlejningsejendom** kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2009.....		-1.381.783
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	49.500.000	
Bogført værdi af ejendom.....	<u>31.027.416</u>	18.472.584
Kursværdi prioritetsgæld.....	30.609.336	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>30.503.381</u>	-105.955
Hensættelse til vedligeholdelse m.v.....		-900.000
Foreningens formue 31. december 2009.....		16.084.846

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{16.084.846 \times \text{andelsindskud}}{1.005.851}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 15,99. Andelsindskuddet udgør kr. 500 pr. m2.

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 15,99.

NOTER

Note

Egenkapital ('andelens værdi')

15

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance, og dermed ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

SUPPLERENDE BERETNING
DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Budget 2010	Regnskab 2009
	kr.	kr.
Andelsboligafgift.....	935.000	910.739
Boligafgift, erhverv.....	655.000	632.215
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	620.000	617.667
Indtægter i alt.....	2.210.000	2.160.621
Prioritetsrenter.....	-1.486.000	-1.494.918
Ejendomsskat.....	-79.000	-75.075
Renovation m.v.....	-78.000	-74.016
Vandafgift.....	-100.000	-149.989
Forsikringer.....	-35.000	-32.528
Elektricitet.....	-27.000	-27.362
Vicevært, ejendomsservice m.fl.....	-48.000	-46.304
Øvrig renholdelse.....	-4.000	-2.808
Reparationer og vedligeholdelse.....	0	-25.692
Administration.....	-51.000	-48.000
Ekstraordinær administration.....	0	-5.200
Handelsværdi-vurdering.....	-17.500	-17.500
Revision.....	-18.400	-17.500
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	-5.000	-5.727
Målerpasning/varmeregnskab.....	-11.000	-10.569
Øvrige administrationsomkostninger.....	-5.000	-3.424
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-4.000	-3.320
Afskrivninger.....	-24.000	-23.878
Porto/gebyrer/stempel.....	-6.000	-5.949
Udgifter til omprioritering af prioritetsgæld.....	0	-103.427
Finansielle omkostninger.....	-100.000	-89.751
Skat af årets resultat.....	0	-10.060
Udgifter i alt.....	2.098.900	2.272.997
ÅRETS RESULTAT.....	111.100	-112.376
Prioritetsafdrag.....	-138.000	-130.281
Nettoresultat.....	-26.900	-242.657
Andre likviditetspåvirkninger		
Afskrivninger.....	24.000	
Disponibel beholdning, primo.....	-1.733.332	
Disponibel beholdning, ultimo.....	-1.736.232	