

## STATUSBOG

A/B VED MØNTEN

ÅRSRAPPORT

2008/09

10. REGNSKABSÅR

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ejendomsoplysninger og hovedtal.....	6
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli - 30. juni</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Noter.....	15-23
Andelskronobergning.....	22-23
<b>Supplerende beretning</b>	
Drifts- og likviditetsbudget 1. juli - 30. juni.....	24

**FORENINGSOPLYSNINGER****Foreningen**

Andelsboligforeningen Ved Mønten  
Ved Mønten 11-19, Amagerfælledvej 4-8 og Ved Stadsgraven 1-9  
2300 København S

Ejendom: Matr. nr. 423 Amagerbros Kvarter, København

CVR-nr.: 21 77 28 87

Stiftet: 29. marts 1999

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Bestyrelse**

Niels Juul, formand  
Steen E. Petersen  
Henrik Pagel  
Peter Kjær-Nielsen  
Dirch B. Madsen

**Administrator**

Boligadministratorerne A/S  
Nyropsgade 13, 1.  
1602 København V  
Telefon 33 38 11 11  
Vibeke Madsen

**Revision**

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

**Pengeinstitut**

Jyske Bank  
Vesterbrogade 9  
1780 København V

**LEDELSESPÅTEGNING**

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2008/09 for A/B Ved Mønten. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

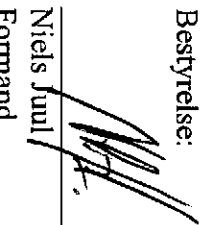
København, den 1. september 2009

Administrator:

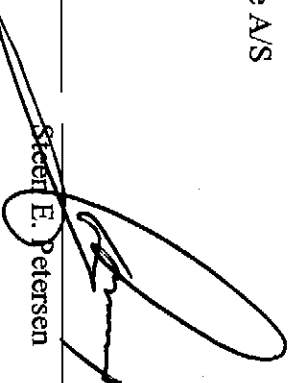


Vibeke Madsen  
Boligadministratorerne A/S

Bestyrelse:



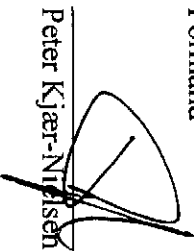
Niels Juul  
Formand



Steen E. Petersen



Henrik Pagel



Peter Kjær-Nielsen



Dirch B. Madsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

### Til andelshaverne i A/B Ved Mønten

Vi har revideret årsrapporten for A/B Ved Mønten for regnskabsåret 1. juli 2008 - 30. juni 2009, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter side 1-23. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven. Revisionen har ikke omfattet den supplerende beretning på side 24, og budgettallene i resultatopgørelsen.

### Bestyrelsens og administrators ansvar for årsrapporten

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, 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 en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udvælgelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

### Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten 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 årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandlinger, 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 bestyrelsen og administrator anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen og administrator udvævede 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.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING****Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2008 - 30. juni 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 1. september 2009

B D O S c a n R e v i s i o n  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

1 *Steen Klit Andersen*

Steen Klit Andersen  
Statsautoriseret revisor

**EJENDOMSOPLYSNINGER****Ejendom**

Antal lejligheder..... 130

Heraf:

Andelslejligheder - 8.029 m2..... 102

Udlejede lejligheder - 2.298 m2..... 28

Øvrige lejligheder:

Ertvervslejligheder - 673 m2..... 12

Kælderlejligheder - 388 m2..... 24

Antal etager..... 6

Antal opgange..... 13

Samlet etageareal i m2..... 11.388

**Arealfordeling**

Grundareal i m2..... 4.127

Boligareal i m2..... 10.327

Vejareal i m2..... 762

**UDVIKLING I HOVEDTAL**

	2008/09	2007/08	2006/07	2005/06	2004/05
<b>Udviklingen i boligafgift og andelskrone</b>					
Boligafgift (2004/05 = index 100).....	104	104	102	100	100
Antal resterende lejelejligheder.....	28	29	31	33	36
Andelskrone.....	29,25	32,80	30,60	22,23	10,73
Vedtaget på generalforsamlingen.....		30,00	29,00	21,00	10,00

## LEDELSEBERETNING

### Hovedaktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Ved Mønten 11-19, Amagerfælledvej 4-8 og Ved Stadsgraven 1-9, 2300 København S.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af salg af 1 udlejte lejlighed, som i alt har bidraget med en nettoindtægt på tkr. 599. Herudover har der været store udgifter til reparation og vedligeholdelse. Der er bl.a. anvendt penge til nyt dørtелефonanlæg, udbedning af forstoppelse i faldstammer, renovering af hovedtrapper samt kældertapper, opgradering af IT-netværk etc. Resultatet er endvidere påvirket af udgifter til låneomlægning og retssag.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### 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 (valuervurdering) 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.

### 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 Ved Mønten for 2008/09 er aftagt 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.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Boligafgift og leje

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opgjorte teoretiske boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudbetalt boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift og leje.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### 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 med den del, der kan henføres til årets resultat.

### Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder 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 bygnings 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 brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Driftsmidler.....	10 år	0%
IT-netværk.....	10 år	0%
Dørtелефonanlæg.....	10 år	0%

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

**Tilgodehavender**

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

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger 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 regnskabsmassig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 indværende 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 årsafslutningsudspunktet.

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

### **Andelskroneroppgørelse**

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter § 20.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	Regnskab 2008/09 kr.	Regnskab 2007/08 tkr.	Budget 2008/09 tkr.
Andelsboligafgift.....		3.779.308	3.744	3.773
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....		1.053.933	1.067	1.040
Lejeindtægt, erhverv.....		298.493	295	311
Lejeindtægt, kælderrum.....		72.760	74	75
Vaskerindtægter m. v.....		80.631	87	85
Andre indtægter.....		14.000	13	0
Ventelistegebyrer.....		12.800	52	10
<b>Indtægter i alt.....</b>		<b>5.311.925</b>	<b>5.332</b>	<b>5.294</b>
Prioritetsrenter.....	14	-2.231.930	-2.208	-2.180
Ejendomsskat m. v.....	1	-820.573	-883	-900
Forsikringer.....		-69.579	-66	-68
Elektricitet.....	2	-136.780	-124	-130
Renholdelse/ejendomservice.....	2	-432.733	-396	-358
Reparationer og vedligeholdelse.....	3	-1.416.816	-1.393	-659
Foreningsomkostninger.....	4	-324.218	-297	-304
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	15	-90.666	-93	-95
<b>Udgifter i alt.....</b>		<b>5.523.295</b>	<b>5.460</b>	<b>4.694</b>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....</b>		<b>-211.370</b>	<b>-128</b>	<b>600</b>
Finansielle indtægter.....	5	159.687	137	50
<b>RESULTAT FØR SKAT OG EKSTRAORDINÆRE POSTER.....</b>		<b>-51.683</b>	<b>9</b>	<b>650</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Ekstraordinære poster.....	6	107.434	1.154	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>55.751</b>	<b>1.163</b>	<b>650</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Afdrag på prioritetsgæld.....		634.595	541	650
Anvendt af tidligere års overskud.....		-578.844	622	0
<b>I ALT.....</b>		<b>55.751</b>	<b>1.163</b>	<b>650</b>

**BALANCE 30. JUNI**

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
		kr.	tkr.
Ejendommen matr. nr. 423 Amagerbros Kvarter, København (Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2008, kr. 101.000.000).....		45.500.000	45.500
Stiftelsesomkostninger.....		1.523.858	1.524
IT-netværk.....	7	491.085	483
Vinduesudskiftning m.v.....		3.510.296	3.510
Driftsmateriel.....	8	18.240	27
Dørtелефон.....	9	210.700	0
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>		<b>51.254.179</b>	<b>51.044</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>51.254.179</b>	<b>51.044</b>
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		0	31
Mellemregning, andelshavere ved salg.....		9.375	16
Periodafgrænsningsposter.....	10	72.494	70
Andre tilgodehavender.....		76.452	56
Forsikringsager.....		56	4
Antenneregnskab.....	11	5.904	4
Internetrengnskab.....	12	117.460	65
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>281.741</b>	<b>246</b>
Indestående i Jyske Bank.....		2.997.293	2.898
Kasse- og girobeholdninger.....		15.642	6
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>3.012.935</b>	<b>2.904</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.294.676</b>	<b>3.150</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>54.548.855</b>	<b>54.194</b>

**BALANCE 30. JUNI**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
		kr.	tkr.
Andelskapital.....		2.408.700	2.369
Overført overskud.....		3.759.075	3.703
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>13</b>	<b>6.167.775</b>	<b>6.072</b>
Prioritetsgæld.....	14	45.383.818	45.605
Forudbetalt leje og deposita.....		1.075.634	1.060
Indvendig vedligeholdelse.....	15	593.838	548
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>47.053.290</b>	<b>47.213</b>
Skyldige omkostninger.....	16	761.953	726
Mellemregning i forbindelse med salg af andele.....		557.994	108
Mellemregning med Ditko Ejendomme A/S.....		0	22
Mellemregning med Boligadministratorerne A/S.....		7.500	3
Varmeregnskab.....	17	343	50
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.327.790</b>	<b>909</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>48.381.080</b>	<b>48.122</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>54.548.855</b>	<b>54.194</b>
Eventualposter mv.	18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Andelskroneberegning	20		

**NOTER**

	2008/09	2007/08	Note
	kr.	tkr.	
<b>Ejendomsskat m.v.</b>			<b>1</b>
Ejendomsskat.....	331.235	316	
Renovation.....	183.302	182	
Vandafgift.....	306.036	385	
	<b>820.573</b>	<b>883</b>	
<b>Renholdelse/ejendomsservice</b>			<b>2</b>
Ejendomsservice.....	161.392	152	
Trappevask.....	156.314	126	
Øvrigt renholdelse.....	68.249	92	
Vinterberedskab.....	46.778	26	
	<b>432.733</b>	<b>396</b>	
<b>Reparationer og vedligeholdelse</b>			<b>3</b>
Bilikkenslager.....	472.443	510	
Mur.....	98.913	0	
Tømrer og snedker.....	280.743	41	
Elektriker.....	59.600	36	
Maler.....	186.538	36	
Låseservice.....	27.443	185	
Vaskerudgifter.....	93.139	16	
Glamester.....	0	3	
Jægerspris Vinduet A/S.....	0	103	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	69.288	369	
Elevatorservice.....	39.365	33	
Centralvarmeanlæg.....	25.284	24	
Beboerlokale/motionsrum/værksted.....	30.256	9	
Arkitekt.....	14.574	19	
Kloakarbejde/slamsugning.....	0	1	
Afskrivning, vaskemaskine og tørretumbler.....	8.141	8	
Afskrivning, dør og telefonanlæg.....	11.089	0	
	<b>1.416.816</b>	<b>1.393</b>	



**NOTER**

	2008/09	2007/08	Note
	kr.	tkr.	
<b>Foreningsomkostninger</b>			<b>4</b>
Administration.....	138.695	133	
Revision.....	35.000	34	
Opstilling af regnskab, BDO ScanRevision A/S.....	2.500	3	
Honorar Brunata, varmeregnskab.....	31.020	29	
Kontorartikler m.v.....	6.955	8	
Handelsværdivurdering.....	26.000	26	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	2.955	2	
Porto og gebyrer.....	13.391	10	
PBS og Dataløn.....	9.857	10	
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse bestyrelse.....	16.000	16	
Telefon-/internetudgifter.....	17.612	12	
Småskaffelser.....	24.233	14	
	<b>324.218</b>	<b>297</b>	
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>5</b>
Pengeinstitutter.....	159.687	137	
	<b>159.687</b>	<b>137</b>	
<b>Ekstraordinære poster</b>			<b>6</b>
Tillægsbeløb ved salg af lejligheder.....	574.200	1.066	
Forbedringer, solgte lejligheder.....	13.805	85	
Saldo indv. vedligeholdelse, solgte lejligheder.....	10.663	43	
Fradrag, solgte lejligheder.....	-5.502	0	
Tilbageført gebyr.....	33.673	0	
Lejetab, tomgangsleje og varme m.v.....	-22.038	-32	
Tabsført sag fra tidligere administrator.....	0	-8	
Omkostninger retssag.....	-171.399	0	
Kurstab og omkostninger ved omlægning af lån.....	-325.968	0	
	<b>107.434</b>	<b>1.154</b>	

**NOTER**

	2009 kr.	2008 tkr.	Note
<b>IT-netværk</b>			
Anskaffelsessum primo.....	483.254	171	7
Årets tilgang.....	60.075	351	
Årets afskrivninger 10%.....	-52.244	-39	
	<b>491.085</b>	<b>483</b>	
<b>Driftsmateriel</b>			
Anskaffelsessum primo.....	26.381	35	8
Afskrivning 10%.....	-8.141	-8	
	<b>18.240</b>	<b>27</b>	
<b>Dørtелефon</b>			
Anskaffelsessum primo.....	0	0	9
Tilgang.....	221.789	0	
Afskrivninger telefonanlæg 10% (6 mdr.).....	-11.089	0	
	<b>210.700</b>	<b>0</b>	
<b>Periodeafgrænsningsposter</b>			
Bygningsforsikring.....	53.477	52	10
Guldager.....	19.017	18	
	<b>72.494</b>	<b>70</b>	
<b>Antenneregnskab</b>			
Afregning serviceydelse antenne.....	-3.885	0	11
Aconto indbetalt serviceydelse antenne.....	125.130	-119	
Afholdte serviceydelser antenne.....	-127.149	123	
	<b>-5.904</b>	<b>4</b>	

**NOTER**

	2009 tkr.	2008 tkr.	Note
<b>Internetrengnskab</b>			<b>12</b>
Afregning IT.....	-65.313	0	
Aconto indbetalt IT.....	64.640	24	
Afskrivning IT-netværk.....	-52.244	-39	
Afholdte IT-udgifter.....	-64.543	-50	
	<b>-117.460</b>	<b>-65</b>	

**Egenkapital**

13

	Andelskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2008.....	2.368.500	3.703.324	6.071.824
Forslag til årets resultatdisponering.....		-578.844	-578.844
Tilgang andelskapital.....	40.200		40.200
Afdrag på prioritetsgæld.....		634.595	634.595
<b>Egenkapital 30. juni 2009.....</b>	<b>2.408.700</b>	<b>3.759.075</b>	<b>6.167.775</b>

## NOTER

Note

## Prioritetsgæld

14

	Hoved-	Restgæld	Afdrag	Renter	Restgæld	Kursværdi
	stol	primio			Ultimo	Ultimo
BRF 5% <sub>a</sub> .....	14.896.000	14.896.000	0	796.935	0	0
BRF 4% <sub>a</sub> .....	7.000.000	6.914.904	158.076	304.225	6.756.828	6.838.739
BRF 4% <sub>a</sub> .....	25.207.000	23.794.509	476.519	1.128.877	23.317.990	22.575.816
BRF 4% <sub>a</sub> .....	15.309.000	0	0	1.893	15.309.000	15.157.135
	<b>45.605.413</b>	<b>634.595</b>	<b>2.231.930</b>	<b>45.383.818</b>	<b>44.571.690</b>	

Lån nr. 1: Er et 5% stående obligationslån, der er indfriet i året.

Lån nr. 2: Er et rentetilpasningslån med en restløbetid på 24 år og 6 mdr og rente på ca. 5%. Lånet rentetilpasses næste gang 31/12-2009.

Lån nr. 3: Er et kontantlån med en restløbetid på 25 år og 9 mdr. og rente på 4,43%.

Lån nr. 4: Er et 4% stående lån med en restløbetid på 7 år og 6 mdr.

## Indvendig vedligeholdelse

15

Indvendig vedligeholdelse primio.....	549.088	557
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	90.666	93
	<b>639.754</b>	<b>650</b>
Anvendt indvendig vedligeholdelse.....	-35.253	-59
Indtægtsført ved salg af lejligheheder.....	-10.663	-43
	<b>-45.916</b>	<b>-102</b>
Indvendig vedligeholdelse i alt.....	<b>593.838</b>	<b>548</b>

2009

Ktr.

2008

tktr.

**NOTER**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>Note</b>
	kr.	kr.	
<b>Skyldige omkostninger</b>			<b>16</b>
BDO ScanRevision A/S.....	37.500	36	
DONG energy.....	0	19	
Laasebussen.....	0	158	
Jægerspris Vinduet A/S.....	0	103	
N.G.C.....	0	304	
ABC Rent.....	12.473	35	
ISS.....	19.599	19	
Sparholdt VVS.....	0	38	
Skovgaard Frydensberg.....	0	1	
Miele.....	1.153	0	
Handelsværdivurdering.....	26.000	13	
BRF kredit.....	639.136	0	
OTIS.....	3.781	0	
Assa Abloy.....	1.966	0	
Diverse omkostningskreditorer.....	20.345	0	
	<b>761.953</b>	<b>726</b>	
<b>Varmeregnskab</b>			<b>17</b>
Aconto varmeindbetalinger.....	492.788	497	
Aholdte varmeudgifter.....	-491.811	-447	
Afregning varmeregskab.....	-634	0	
	<b>343</b>	<b>50</b>	

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****18****Eventualforpligtelser**

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsrettet 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 skattehilsvar, som ikke fremgår af årsregnskabets balance.

**Pantsetninger og sikkerhedsstillelser****19**

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 3.500.000 til sikkerhed for gæld i Jyske Bank.

Foreningen har afgivet den lovpligtige garanti, ved flere andelslaveres køb af andelsbolig, i henhold til lov om andelsboligforeninger.

**NOTER**

Note

20

**Egenkapital ('andelenes værdi')**

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 6.167.775

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

1. Anskaffelsesprisen (bogført værdi)..... 50.534.154
2. Handelsværdi som udlejningsejendom..... 114.000.000
3. Kontant ejendomsværdi..... 101.000.000

Ejendommen blev den 27. august 2009 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet EDC Erhverv v/Poul Erik Bech til en kontant handelspris på kr. 114.000.000 pr. 30. juni 2009.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens 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 formue til brug for salg af andele opgjort efter **handelsværdien som udlejningsejendom** kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 30. juni 2009.....		6.167.775
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	114.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>50.534.154</u>	63.465.846
Kursværdi prioritetsgæld.....	44.571.690	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>45.383.818</u>	812.128
Foreningens formue pr. 30. juni 2009.....		<b>70.445.749</b>

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

$$\frac{70.445.749 \text{ x andelsindskud}}{2.408.700}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 29,25

**NOTER****Note****Egenkapital ('andelenes værdi')****23**

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, kursudviklingen på prioritetsgælden samt den foretagne opskrivning af ejendommen m.v., at andelskronen sættes til 28,00.

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsrettet 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 skatteilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance.

**20**



## SUPPLERENDE BERETNING

## DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JULI - 30. JUNI

	Budget 2009/10 kr.	Regnskab 2008/09 kr.
Andelsboligafgift.....	3.789.000	3.779.308
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	1.049.000	1.053.933
Lejeindtægt, erhverv.....	301.000	298.493
Lejeindtægt, kælderum.....	71.000	72.760
Vaskerindtægter m.v.....	82.000	80.631
Ventelistegebyrer.....	0	12.800
Andre indtægter.....	15.000	14.000
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>5.307.000</b>	<b>5.311.925</b>
Prioritetsrenter.....	-2.118.000	-2.231.930
Ejendomsskat.....	-348.000	-331.235
Renovation.....	-190.000	-183.302
Vandafgift.....	-322.000	-306.036
Forsikringer.....	-72.000	-69.579
Elektricitet.....	-142.000	-136.780
Ejendomsservice.....	-167.000	-161.392
Trappevask.....	-162.000	-156.314
Øvrig renholdelse.....	-123.000	-115.027
Reparationer og vedligeholdelse.....	-619.000	-1.416.816
Revision.....	-36.000	-35.000
Administration.....	-146.000	-138.695
Honorar Brunata, varmeregnskab.....	-32.000	-31.020
Handelsværdivurdering.....	-14.000	-26.000
Øvrige administrationsomkostninger.....	-128.000	-127.053
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-92.000	-90.666
Finansielle indtægter.....	50.000	159.687
Ekstraordinære indtægter.....	0	140.984
<b>Udgifter i alt.....</b>	<b>4.661.000</b>	<b>5.256.174</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>646.000</b>	<b>55.751</b>
Afdrag på prioritetsgæld.....	-646.000	-634.595
<b>Nettoresultat.....</b>	<b>0</b>	<b>-578.844</b>
<b>Likvid beholdning, primo.....</b>	<b>1.992.886</b>	
<b>Likvid beholdning, ultimo.....</b>	<b>1.992.886</b>	