

**Andelsboligforeningen
Parkalléen**

CVR-nummer 20 43 18 30

Årsrapporten 2011/2012

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Parkalléen c/o Advokatfirmaet Nicolai Giødesen Frederiksholm Kanal 18 1220 København K
Bestyrelse	Kasper Schmidt, formand Bjørn Bortolotti Jensen Ida Søemod Stine Jensen
Administrator	Advokatfirmaet Nicolai Giødesen Frederiksholms Kanal 18 1220 København K
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Bank	Arbejdernes Landsbank Nørrebrogade 62 2200 København N
Boliger	Andelsboliger, 140 stk., i alt 9.574 m ² Boliglejemål, 24 stk., i alt 1.519 m ² Erhvervslejemål, 4 stk., i alt 418 m ² Andelsboliger/lejemål i alt 168 stk., i alt 11.511 m ²

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Parkalléen for 2011/2012.

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. 30. september 2012 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 – 30. september 2012.

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 20. november 2012

Administrator

Advokat Nicolai Gjødesen

Bestyrelsen

Kasper Schmidt, formand

Bjørn Bortolotti Jensen

Ida Søemod

Stine Jensen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, der blev afholdt den / 2013.

Dirigent

Den uafhængige revisors erklæring

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Parkalléen:

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Parkalléen for regnskabsåret 1. oktober 2011 – 30. september 2012, 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 af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar for den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandards. 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 revisionshandling 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 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.

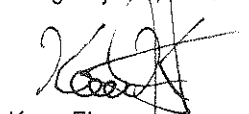
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 – 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Helsingør, den 20. november 2012

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s
Kongevejen 3, 3000 Helsingør



Kenn Elmgren
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Parkalléen for 2011/2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser 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 uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til 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 mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiseret kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelle underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel 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, indeksregulering vedrørende indekslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes til kostpris.

Der afskrives ikke på grunde og bygninger.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 en forventet brugstid på 5 – 10 år.

Regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rente-tilskrivningen på indestående føres som en særskilt post på foreningens egenkapital.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser.

Regnskabspraksis

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes 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.

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.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 34.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 34, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 2011/12

Note		Regnskab 2011/12	Budget 2011/12	Regnskab 2010/11
	Indtægter			
	Boligafgift	4.597.085	4.596.000	4.596.837
	Ydelse, dørprojekt	55.381	154.000	0
1	Lejeindtægter	880.990	832.800	860.912
	Vaskeriindtægter	132.038	122.200	122.533
	Øvrige indtægter	170.259	86.000	71.991
	Indtægter i alt	5.835.753	5.791.000	5.652.273
	Omkostninger			
2	Ejendomsskat og forsikringer	653.477	635.000	612.943
3	Forbrugsafgifter	418.936	452.000	406.900
4	Renholdelse	611.479	570.000	602.528
5	Vedligeholdelse, løbende	927.032	500.000	525.007
	Forsikring, erstatning vedrørende 2011/2012	-393.256	0	0
6	Administrationsomkostninger	464.768	422.750	402.599
7	Øvrige foreningsomkostninger	8.700	9.000	59.713
11	Afskrivninger	173.961	173.000	173.162
	Omkostninger i alt	2.865.097	2.761.750	2.782.852
	Resultat før finansielle poster			
8	Finansielle indtægter	153.958	0	0
9	Finansielle omkostninger	2.491.841	1.888.300	1.569.054
	Finansielle poster, netto	-2.337.883	-1.888.300	-1.569.054
	Resultat før skat			
	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat / overskud	632.773	1.140.950	1.300.367

Resultatopgørelse 2011/12

Note	Regnskab 2011/12	Budget 2011/12	Regnskab 2010/11
Årets resultat / overskud	632.773	1.140.950	1.300.367
Overført til "Reserveret til ved- ligeholdelse af ejendommen"	0	0	0
Betalte prioritetsafdrag	754.360	705.000	1.033.742
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar mv.	-173.961	-173.000	-173.162
Amortisering af kurstab på obligationslån	-40.728	0	0
Overført restandel af årets resultat	93.102	608.950	439.787
Disponeret i alt	632.773	1.140.950	1.300.367

Balance 30. september**Aktiver**

<u>Note</u>		<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
10	Ejendommen	49.835.145	44.346.300
11	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	606.553	780.514
	Anlægsaktiver	50.441.698	45.126.814
12	Indestående Grundejernes Investeringsfond	438.297	676.948
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	11.325	1.700
	Mellemregning administrator	9.379	0
	Restancer, andelshavere	152.689	83.271
18	Vandregnskab	52.302	77.614
	Forsikringsmellemværende	120.305	0
	Andre tilgodehavender	15.000	1.236
	Periodeafgrænsningsposter	218.678	213.409
	Tilgodehavender	1.017.975	1.054.178
13	Likvide beholdninger	388.210	1.400
	Omsætningsaktiver	1.406.185	1.055.578
	Aktiver i alt	51.847.883	46.182.392

Balance 30. september

Passiver

Note		2011/12	2010/11
	Andelsindskud	1.904.760	1.904.760
	Overført resultat mv.	7.905.087	7.272.314
14	Egenkapital før andre reserver	9.809.847	9.177.074
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings-		
	beslutning)		
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	1.474.501	1.474.501
15	Andre reserver	1.474.501	1.474.501
	Egenkapital	11.284.348	10.651.575
	Lejernes vedligeholdelseskonto	560.613	497.196
	Hensatte forpligtelser	560.613	497.196
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	3.350.082
16	Prioritetgæld	39.100.653	29.739.061
	Deposita	221.454	208.365
17	Varmeregnskab	92.798	111.178
	Forudbetalt boligafgift og leje	63.040	58.923
	Mellemregning administrator	0	64.194
19	Anden gæld	524.977	1.501.818
	Gæld i alt	40.002.922	35.033.621
	Passiver i alt	51.847.883	46.182.392
20	Eventualforpligtelser		
21	Beregninger af andelsværdi		

Noter til årsrapporten

	Regnskab 2011/12	Budget 2011/12	Regnskab 2010/11
1 Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	654.792	604.800	633.589
Lejeindtægter, erhvervslejemål	226.198	228.000	227.323
	880.990	832.800	860.912
2 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	475.011	465.000	452.644
Forsikringer	178.466	170.000	160.299
	653.477	635.000	612.943
3 Forbrugsafgifter			
Renovation	291.592	302.000	280.065
Elforbrug fællesarealer	127.344	150.000	126.835
	418.936	452.000	406.900
4 Renholdelse			
Viceværtsservice	583.390	525.000	581.744
Dagpengerefusion	0	0	-53.979
Sociale omkostninger	0	0	12.170
Snerydning og saltning	15.531	25.000	62.593
Rengøringsartikler	39	0	0
Øvrige omkostninger	12.519	20.000	0
	611.479	570.000	602.528

Noter til årsrapporten

	Regnskab 2011/12	Budget 2011/12	Regnskab 2010/11
5 Vedligeholdelse, løbende			
Vaskeri	154.468		64.490
Varmeanlæg	171.254		74.631
Låseservice	11.204		26.072
Drift af maskiner	558		2.705
Småanskaffelser	24.241		10.291
Elektriker	89.137		60.008
Tømrer	18.956		22.438
VVS	206.734		90.303
Murer	0		606
Maler	11.434		13.245
Garmester	11.649		6.004
Vedligeholdelse fællesarealer	227.397		154.214
	927.032	500.000	525.007
6 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	270.671	272.000	250.862
Revision og regnskabsmæssig assistance	28.025	27.750	27.500
Advokat	10.375	0	0
Vand- og varmeregnskabshonorar	40.600	20.000	14.429
Telefongodtgørelse mv.	25.031	25.000	25.485
Gebyrer	11.122	5.000	6.238
Abonnementer og kontingenter	32.478	35.000	34.082
Kontorartikler og porto	10.504	5.000	3.426
Møder og generalforsamling	12.370	10.000	10.126
Arbejdsweekend	13.162	3.000	3.004
Øvrige omkostninger	10.430	20.000	27.447
	464.768	422.750	402.599

Noter til årsrapporten

	Regnskab 2011/12	Budget 2011/12	Regnskab 2010/11
7 Øvrige foreningsomkostninger			
Valuarvurdering	8.700	9.000	8.700
Tab på lejere (tomgang)	0	0	51.013
	8.700	9.000	59.713
8 Finansielle indtægter			
Kuponrente i forbindelse med indfrielse af prioritetslån	153.958	0	0
	153.958	0	0
9 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger bank	45.046	0	34.173
Prioritetsrenter og bidrag	1.842.848	1.888.300	1.534.881
Amortisering af kurstab på prioritetslån	40.728	0	0
Omkostninger i forbindelse med omprioritering	344.701	0	0
Omkostninger i forbindelse med indfrielse af prioritetslån	218.512		
Renteomkostninger i øvrigt	6	0	0
	2.491.841	1.888.300	1.569.054

Noter til årsrapporten

	2011/12	2010/11
10 Ejendommen, matrikelbetegnelse 5335 - 5338 Udenbys Klædebo Kvarter		
Kostpris 1. oktober	44.346.300	40.207.474
Tilgang, kælderprojekt	1.290.691	3.841.326
Tilgang, dørprojekt	4.198.154	297.500
Kostpris 30. september	49.835.145	44.346.300
Opskrivninger 1. oktober	0	0
Årets opskrivning	0	0
Opskrivninger 30. september	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	49.835.145	44.346.300

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 30. september 2012. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 137.000.000.

Valuarvurdering pr. 28. oktober 2011 udgør kr. 160.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,93 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Et eksempel kan illustrere dette: En ejendom har et løbende afkast før renter (husleje fratrukket omkostninger) på 1 mio. kr. Hvis en investor kræver et afkast på 5 pct. af sin investering, vil den pågældende betale 20 mio. kr. for ejendommen, idet 5 pct. af 20 mio. kr. netop er 1 mio. kr. Hvis investoren i stedet kræver et afkast på 10 pct. af sin investering, vil den pågældende kun betale 10 mio. kr. for ejendommen, idet 10 pct. af 10 mio. kr. udgør 1 mio. kr.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 1,93 til 2,43 alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 33 mio. kr.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Noter til årsrapporten

	2011/12	2010/11
11 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober	1.681.932	1.681.932
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 30. september	1.681.932	1.681.932
Afskrivninger 1. oktober	901.418	728.256
Årets afskrivninger	173.961	173.162
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 30. september	1.075.379	901.418
 Regnskabsmæssig værdi 30. september	 606.553	 780.514
 Forventet levetid, år	 5-10	 5-10

12 Bindingspligt Grundejernes Investeringsfond

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige indbetaling. Foreningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indeståendet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejermåls overgang til andel.

Noter til årsrapporten

13 Likvide beholdninger

	Rente indest. pct. p.a.	Rente gæld pct. p.a.	2011/12	2010/11
Kassebeholdning			312	1.400
Arbejdernes Landsbank	1,1000	7,7500	387.898	0
			388.210	1.400

14 Egenkapital før andre reserver

	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat mv.	I alt
Saldo 1. oktober 2011, 9.524 m2 á kr. 200	1.904.760	0	7.272.314	9.177.074
Overført af årets resultat i øvrigt:				
Betalte prioritetsafdrag			754.360	754.360
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar mv.			-173.961	-173.961
Amortisering af kurstab mv. på obligationslån			-40.728	-40.728
Rest af årets resultat			93.102	93.102
Saldo 30. september	1.904.760	0	7.905.087	9.809.847

Noter til årsrapporten

15 Andre reserver

	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kursregulering, mv.	Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	I alt
Saldo 1. oktober	0	1.474.501	1.474.501
Reserveret til vedligeholdelse	0	0	0
Saldo 30. september	0	1.474.501	1.474.501

16 Prioritetsgæld

	Kurs	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortiseret Kurstab	Indeks- regulering indekslån
Nordea Kredit A/S, kontant- lån. Pålyd. rente 4 pct. p.a., konvertibelt. Effek- tiv rentesats 4,2072 pct. p.a.	100,00	1.626.257	601.224	0	0
Nordea Kredit A/S, kontant- lån. Pålyd. rente 4 pct. p.a., konvertibelt. Effek- tiv rentesats 4,4977 pct. p.a.		184.423	144.146	1.045.240	0
Nordea Kredit A/S, kontant- lån. Pålyd. rente 4 pct. p.a., konvertibelt. Effek- tiv rentesats 4,4977 pct. p.a.		32.168	8.990	135.883	0
		1.842.848	754.360	1.181.123	0
Amortiseret kurstab opstået i året				1.221.851	
Omkostningsført i året				40.728	

Noter til årsrapporten

16 Prioritetsgæld (fortsat)

	Rest- løbetid i år	Nominel restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Nordea Kredit A/S, kontant- lån. Pålyd. rente 4 pct. p.a., konvertibelt. Effek- tiv rentesats 4,2072 pct. p.a.	29	40.281.776	40.281.776	601.224	41.271.008
		40.281.776	40.281.776	601.224	41.271.008
Regnskabsmæssig værdi, prioritetsgæld					40.281.776
Amortiseret kurstab					-1.181.123
Regnskabsmæssig værdi, prioritetsgæld inkl. amortiseret kurstab					39.100.653

2011/12

2010/11

17 Varmeregnskab

Indbetalt a conto	767.696	757.995
Fjernvarmeomkostning	674.898	646.817
	92.798	111.178

18 Vanderegnskab

Indbetalt a conto	348.154	331.183
Vandomkostning	400.456	408.797
	-52.302	-77.614

Noter til årsrapporten

	2011/12	2010/11
19 Anden gæld		
Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	26.775	26.250
Omkostningskreditorer	498.202	1.426.291
Feriepenge	0	46.089
Gebyrer	0	3.188
	524.977	1.501.818

20 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser: Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 2,3 mio. til sikkerhed for bankmøllelværende.

Noter til årsrapporten

	2011/12	2010/11
21 Beregninger af andelsværdi		
Metode 1: Kursværdi og ejendomsvurdering		
Egenkapital ifølge årsrapport, jf. side 9	9.809.847	9.177.074
Tilbageførsel bogført værdi af ejendom	-49.835.145	-44.346.300
Offentlig ejendomsvurdering	137.000.000	137.000.000
Tilbageførsel bogført værdi af prioritetsgæld	39.100.653	29.739.061
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi	-41.271.008	-30.881.030
Beregningsgrundlag for andelsværdier	94.804.347	100.688.805
Samlet m ² beboelse	9.574	9.524
Andelskrone pr. m ² beboelse	9.902	10.572
Metode 2: Valuarvurdering		
Egenkapital ifølge årsrapport, jf. side 9	9.809.847	9.177.074
Tilbageførsel bogført værdi af ejendom	-49.835.145	-44.346.300
Valuarvurdering af 28. oktober 2011	160.000.000	160.000.000
Tilbageførsel bogført værdi af prioritetsgæld	39.100.653	29.739.061
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi	-41.271.008	-30.881.030
Beregningsgrundlag for andelsværdier	117.804.347	123.688.805
Samlet m ² beboelse	9.574	9.524
Andelskrone pr. m ² beboelse	12.305	12.987

Noter til årsrapporten

	2011/12	2010/11
21 Beregninger af andelsværdi (fortsat)		
Metode 3: Anskaffelsessum og restgæld		
Egenkapital ifølge årsrapport, jf. side 9	9.809.847	9.177.074
Tilbageførsel bogført værdi af ejendom	-49.835.145	-44.346.300
Anskaffelsessum for ejendom	49.835.145	44.346.300
Tilbageførsel bogført værdi af prioritetsgæld	39.100.653	29.739.061
Regulering af prioritetsgæld til restgæld	-39.100.653	-29.739.061
Beregningsgrundlag for andelsværdier	9.809.847	9.177.074
Samlet m ² beboelse	9.574	9.524
Andelskrone pr. m ² beboelse	1.025	964

Bestyrelsen instiller metode nr. 2, valuarvurdering, kr. 12.305 pr. m², til godkendelse.

Sammenligningstallene for årene 2010/2011 samt 2011/2012 er ikke helt sammenlignelige, det det samlede antal m² til beboelse er tilrettet fra 9.524 m² i 2010/2011 til 9574 m² i 2011/2012.

Tilretningen er sket som en følge af, at der skal være ovenstemmelse med m² til beboelse overfor BBR-registreret.