

**Andelsboligforeningen
Parkalléen**

CVR-nummer 20 43 18 30

Årsrapporten 2010/2011

Indholdsfortegnelse

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

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Parkalléen c/o Advokatfirmaet Nicolai Giødesen Frederiksholms Kanal 18 1220 København K
Bestyrelse	Marlene Lundgaard, formand Kasper Schmidt Bjørn Bortolotti Jensen Elías Stenalt Werner Stine Jensen
Administrator	c/o 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

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Parkalléen for 2010/2011.

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 2011 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2010 – 30. september 2011.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. november 2011

Administrator

Advokat Nicolai Gjødesen

Bestyrelsen

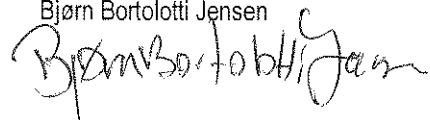
Marlene Lundgaard, formand



Kasper Schmidt



Bjørn Bortolotti Jensen



Elias Stenalt Werner

Stine Jensen



Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling, der blev afholdt den / 2011.

Dirigent

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Parkalléen:

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Parkalléen for regnskabsåret 1. oktober 2010 – 30. september 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg 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 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2010 – 30. september 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Helsingør, den 23. november 2011

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør


Kenn Elmgren
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Parkalléen kunde for 2010/2011 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 indeksslån 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 indeksslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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. Der afskrives ikke på grunde og bygninger.

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 salgsmkostninger 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.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, 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 20. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 34.

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

Resultatopgørelse 2010/11

Note		Regnskab 2010/11	Budget 2010/11	Regnskab 2009/10
	Indtægter			
	Boligaft	4.596.837	4.596.000	4.537.542
1	Lejeindtægter	860.912	826.330	920.190
	Vaskeriindtægter	122.533	107.200	134.671
	Øvrige indtægter	71.991	11.300	2.521.817
	Indtægter i alt	5.652.273	5.540.830	8.114.220
	Omkostninger			
2	Ejendomsskat og forsikringer	612.943	605.000	568.791
3	Forbrugsafgifter	406.900	412.200	400.563
4	Renholdelse	602.528	511.000	689.328
5	Vedligeholdelse, løbende	525.007	500.000	587.574
6	Administrationsomkostninger	402.599	437.250	435.576
7	Øvrige foreningsomkostninger	59.713	30.000	148.009
10	Afskrivninger	173.162	173.000	173.162
	Omkostninger i alt	2.782.852	2.668.450	3.003.003
	Resultat før finansielle poster			
8	Finansielle omkostninger	1.569.054	1.554.397	1.614.083
	Finansielle poster, netto	-1.569.054	-1.554.397	-1.614.083
	Resultat før skat			
	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat / overskud	1.300.367	1.317.983	3.497.134

Resultatopgørelse 2010/11

Note	Regnskab 2010/11	Budget 2010/11	Regnskab 2009/10
Årets resultat / overskud	1.300.367	1.317.983	3.497.134
Overført til "Reserveret til ved- ligeholdelse af ejendommen"	0	0	2.000.000
Betalte prioritetsafdrag	1.033.742	1.033.741	988.047
Årets likviditetsoverskud	266.625	284.242	509.087

Balance 31. december

Aktiver

Note		2010/11	2009/10
9	Ejendommen	44.346.300	40.207.474
10	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	780.514	953.676
	Anlægsaktiver	45.126.814	41.161.150
11	Indestående Grundejernes Investeringsfond	676.948	649.741
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	1.700	0
	Restancer, andelshavere	83.271	0
17	Vandregnskab	77.614	149.342
	Andre tilgodehavender	1.236	2.080
	Periodeafgrænsningsposter	213.409	223.907
	Tilgodehavender	1.054.178	1.025.070
12	Likvide beholdninger	1.400	1.257.676
	Omsætningsaktiver	1.055.578	2.282.746
	Aktiver i alt	46.182.392	43.443.896

Balance 31. december

Passiver

Note		2010/11	2009/10
	Andelsindskud	1.904.760	1.904.760
	Overført resultat mv.	7.272.314	5.971.947
13	Egenkapital før andre reserver	9.177.074	7.876.707
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings-		
	beslutning)		
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	1.474.501	2.000.000
14	Andre reserver	1.474.501	2.000.000
	Egenkapital	10.651.575	9.876.707
	Lejernes vedligeholdelseskonto	497.196	524.495
	Hensatte forpligtelser	497.196	524.495
	Kreditinstitutter i øvrigt	3.350.082	0
15	Prioritetgæld	29.739.061	30.772.803
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	0	1.554.450
	Deposita	208.365	195.352
16	Varmeregnskab	111.178	67.215
	Forudbetalt boligafgift og leje	58.923	29.228
	Mellemregning administrator	64.194	7.811
18	Anden gæld	1.501.818	415.835
	Gæld i alt	35.033.621	33.042.694
	Passiver i alt	46.182.392	43.443.896
19	Eventualforpligtelser		
20	Beregninger af andelsværdi		

Noter til årsrapporten

	Regnskab 2010/11	Budget 2010/11	Regnskab 2009/10
1 Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	633.589	594.830	673.577
Lejeindtægter, erhvervslejemål	227.323	231.500	246.613
	860.912	826.330	920.190
2 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	452.644	435.000	423.032
Forsikringer	160.299	170.000	145.759
	612.943	605.000	568.791
3 Forbrugsafgifter			
Renovation	280.065	262.200	262.887
Elforbrug fællesarealer	126.835	150.000	137.676
	406.900	412.200	400.563
4 Renholdelse			
Viceværtsservice	581.744	625.000	605.944
Dagpengerefusion	-53.979	-45.000	0
Sociale omkostninger	12.170	-69.000	50.529
Snerydning og saltning	62.593	0	0
Rengøringsartikler	0	0	9.176
Øvrige omkostninger	0	0	23.679
	602.528	511.000	689.328

Noter til årsrapporten

	Regnskab 2010/11	Budget 2010/11	Regnskab 2009/10
5 Vedligeholdelse, løbende			
Vaskeri	64.490		15.793
Varmeanlæg	74.631		15.965
Låseservice	26.072		21.998
Drift af maskiner	2.705		0
Småanskaffelser	10.291		18.366
Elektriker	60.008		49.289
Tømrer	22.438		175.267
VVS	90.303		67.972
Murer	606		0
Maler	13.245		68.521
Garmester	6.004		10.033
Vedligeholdelse fællesarealer	154.214		144.370
	525.007	500.000	587.574

6 Administrationsomkostninger

Administrationshonorar	250.862	265.000	206.694
Revision og regnskabsmæssig assistance	27.500	26.250	27.500
Advokat	0	0	5.900
Varmeregnskabshonorar	14.429	24.000	27.010
Telefongodtgørelse mv.	25.485	35.000	29.203
Porto og gebyrer	6.238	0	3.660
Abonnementer og kontingenter	34.082	30.000	36.026
Kontorartikler	3.426	25.000	41.469
Møder og generalforsamling	10.126	10.000	3.479
Arrangementer og gaver	3.004	0	0
Øvrige omkostninger	27.447	22.000	54.635
	402.599	437.250	435.576

Noter til årsrapporten

	Regnskab 2010/11	Budget 2010/11	Regnskab 2009/10
7 Øvrige foreningsomkostninger			
Valuarvurdering	8.700	10.000	8.700
Beboerlokale	0	20.000	17.628
Tab på lejere (tomgang)	51.013	0	121.681
	59.713	30.000	148.009
8 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger bank	34.173	20.000	29.498
Prioritetsrenter og bidrag	1.534.881	1.534.397	1.584.585
	1.569.054	1.554.397	1.614.083
		2010/11	2009/10
9 Ejendommen, matrikelbetegnelse 5335 - 5338 Udenbys Klædebo Kvarter			
Kostpris 1. oktober		40.207.474	35.130.810
Tilgang, kælderprojekt		3.841.326	276.199
Tilgang, dørprojekt		297.500	0
Tilgang, fjernvarmeanlæg		0	4.069.440
Tilgang, fjernvarmeinstallationer		0	693.775
Tilgang, altalprojekt		0	37.250
		44.346.300	40.207.474
Kostpris 30. september			
Opskrivninger 1. oktober		0	0
Årets opskrivning		0	0
		0	0
Opskrivninger 30. september			
		0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september		44.346.300	40.207.474

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 30. september 2011. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 137.000.000.

Noter til årsrapporten

9 Ejendommen, matrikelbetegnelse 5335 - 5338 Udenbys Klædebo Kvarter (fortsat)

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.

	2010/11	2009/10
10 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober 2010	1.681.932	1.659.095
Årets tilgang	0	22.837
Årets afgang	0	0
Kostpris 30. september 2011	1.681.932	1.681.932
Afskrivninger 1. oktober 2010	728.256	555.094
Årets afskrivninger	173.162	173.162
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 30. september 2011	901.418	728.256
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2011	780.514	953.676
Forventet levetid, år	5-10	5-10

Noter til årsrapporten

11 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.

12 Likvide beholdninger

	Rente indest. pct. p.a.	Rente gæld pct. p.a.	2010/11	2009/10
Kassebeholdning			1.400	1.400
Arbejdernes Landsbank	1,2250	7,4500	0	1.256.276
			1.400	1.257.676

13 Egenkapital før andre reserver

	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat mv.	I alt
Saldo 1. oktober 2010, 9.524 m ² á kr. 200	1.904.760	0	5.971.947	7.876.707
Overført af årets resultat i øvrigt:				
Betalte prioritetsafdrag			1.033.742	1.033.742
Rest af årets resultat			266.625	266.625
Saldo 30. september 2011	1.904.760	0	7.272.314	9.177.074

Noter til årsrapporten

14 Andre reserver

	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kursregulering, mv.	Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	I alt
Saldo 1. oktober 2010	0	2.000.000	2.000.000
Reserveret til vedligeholdelse	0	0	0
Anvendt af reserver (varmemålere)	0	525.499	525.499
Saldo 30. september 2011	0	1.474.501	1.474.501

Noter til årsrapporten

15 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 4,4977 pct. p.a.	100,00	1.310.787	973.351	0	0
Nordea Kredit A/S, kontant- lån. Pålyd. rente 4 pct. p.a., konvertibelt. Effek- tiv rentesats 4,4977 pct. p.a.	100,00	224.093	60.391	0	0
		1.534.881	1.033.742	0	0
	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 4,4977 pct. p.a.	17	25.881.117	25.881.117	0	26.881.650
Nordea Kredit A/S, kontant- lån. Pålyd. rente 4 pct. p.a., konvertibelt. Effek- tiv rentesats 4,4977 pct. p.a.	28	3.857.944	3.857.944	0	3.999.380
		29.739.061	29.739.061	0	30.881.030

Noter til årsrapporten

	2010/11	2009/10
16 Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	757.995	764.015
Fjernvarmeomkostning	646.817	696.800
	111.178	67.215
17 Vanderegnskab		
Indbetalt a conto	331.183	339.268
Vandomkostning	408.797	488.610
	-77.614	-149.342
18 Anden gæld		
Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	26.250	26.250
Omkostningskreditorer	1.426.291	337.678
A-skat	0	5.818
Feriepenge	46.089	46.089
Gebyrer	3.188	0
	1.501.818	415.835
19 Eventualforpligtelser		

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

Noter til årsrapporten

	2010/11	2009/10
20 Beregninger af andelsværdi		
Metode 1: Kursværdi og ejendomsvurdering		
Egenkapital ifølge årsrapport, jf. side 9	9.177.074	7.876.707
Tilbageførsel bogført værdi af ejendom	-44.346.300	-40.207.474
Offentlig ejendomsvurdering	137.000.000	138.000.000
Tilbageførsel bogført værdi af prioritetsgæld	29.739.061	30.772.803
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi	-30.881.030	-32.010.339
Beregningsgrundlag for andelsværdier	100.688.805	104.431.697
Samlet m ² beboelse	9.524	9.524
Andelskrone pr. m ² beboelse	10.572	10.965
Metode 2: Valuarvurdering		
Egenkapital ifølge årsrapport, jf. side 9	9.177.074	7.876.707
Tilbageførsel bogført værdi af ejendom	-44.346.300	-40.207.474
Valuarvurdering af 28. oktober 2011	160.000.000	156.000.000
Tilbageførsel bogført værdi af prioritetsgæld	29.739.061	30.772.803
Regulering af prioritetsgæld til kursværdi	-30.881.030	-32.010.339
Beregningsgrundlag for andelsværdier	123.688.805	122.431.697
Samlet m ² beboelse	9.524	9.524
Andelskrone pr. m ² beboelse	12.987	12.855

Noter til årsrapporten

	2010/11	2009/10
20 Beregninger af andelsværdi (fortsat)		
Metode 3: Anskaffelsessum og restgæld		
Egenkapital ifølge årsrapport, jf. side 9	9.177.074	7.876.707
Tilbageførsel bogført værdi af ejendom	-44.346.300	-40.207.474
Anskaffelsessum for ejendom	44.346.300	40.207.474
Tilbageførsel bogført værdi af prioritetsgæld	29.739.061	30.772.803
Regulering af prioritetsgæld til restgæld	-29.739.061	-30.772.803
Beregningsgrundlag for andelsværdier	9.177.074	7.876.707
Samlet m ² beboelse	9.524	9.524
Andelskrone pr. m ² beboelse	964	827

Bestyrelsen instiller metode nr. 2, valuarvurdering, kr. 12.987 pr. m², til godkendelse.