



# Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

## Andelsboligforeningen Haabet

København K  
(CVR-nr. 29 75 55 15)

Årsrapport for 2010  
4. regnskabsår

Budget for 2011

### Administrator:

Dan-Ejendomme as  
Carl Jacobsens Vej 31  
2500 Valby  
Telefon 88 33 22 11

[www.n-c.dk](http://www.n-c.dk)



#### Aalborg

Hasseris Bymidte 6  
Postboks 9 • DK-9100 Aalborg  
Tlf. 98 18 33 33  
e-mail: aalborg@n-c.dk



#### København

Kvæsthusgade 3  
DK-1251 København K  
Tlf. 39 16 36 36  
e-mail: copenhagen@n-c.dk



#### Aars

Dyrskuevej 9  
DK-9600 Aars  
Tlf. 98 62 38 66  
e-mail: aars@n-c.dk

**Praxity**  
MEMBER  
GLOBAL ALLIANCE OF  
INDEPENDENT FIRMS

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2 - 3
Anvendt regnskabspraksis	4
Bestyrelsens beretning	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Noter	9 - 15
Budget for 2011	16

## Administrators og bestyrelsens påtegning

---

### Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2010 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. marts 2011

  
 \_\_\_\_\_  
 Dan-Ejendomme as

### Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2010 for Andelsboligforeningen Haabet.

Årsrapporten er, i det væsentligste, aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

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

Ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

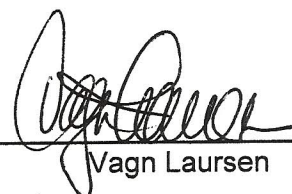
København, den 25. marts 2011



Gertrud Jessen



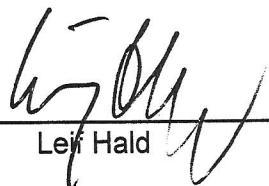
Lars Ulbæk  
(formand)



Vagn Laursen



Bjørn Klirke



Leif Hald

## Den uafhængige revisors påtegning

---

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Haabet.

### Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Haabet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges, i det væsentligste, efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. De anførte budgettal og prognoserne er ikke omfattet af vor revision.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

### Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskab 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 årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

### Forbehold

Vi tager forbehold for værdiansættelsen af foreningens ejendom og andelsværdien, idet vi ikke er i stand til at vurdere værdien af ejendommen. Ejendommen er i balancen optaget til anskaffelsessum 328 mill. kr. Der foreligger valuarvurdering primo 2010 på 337 mio. kr. men ingen nyere valuarvurdering. Den offentlige ejendomsværdi udgør 181 mio. kr.



## Den uafhængige revisors påtegning

---

### Konklusion

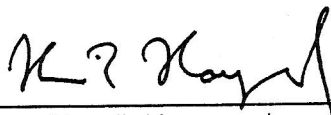
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige virkning af det i forbeholdet anførte, giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vor revision har ikke omfattet ledelsesberetningen.

I henhold til årsregnskabsloven har vi gennemlæst ledelsesberetningen uden at foretage yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Efter vor opfattelse er oplysningerne i ledelsesberetningen i overensstemmelse med det reviderede

København, den 9. april 2011  
NIELSEN & CHRISTENSEN  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



---

Henrik Hougaard  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for 2010 er, i det væsentligste, aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### **Resultatopgørelsen:**

#### **Boligafgift/lejeindtægt:**

Indtægtsføres i det regnskabsår den vedrører uanset betalingstidspunktet

#### **Øvrige indtægter og udgifter:**

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

### **Balancen:**

#### **Anlægsaktiver:**

Ejendommen er optaget til anskaffelsessum. Der afskrives ikke på ejendommen.

#### **Tilgodehavender:**

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter:**

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Hensatte forpligtelser:**

Der er hensat til tab debitorer. Hensættelsen er opført under hensatte forpligtelser i balancen.

#### **Prioritetsgæld:**

Prioritetsgæld er optaget til nominel værdi på balancedagen.

#### **Renteswap:**

Til prioritetsgælden og anlægslånet er knyttet en renteswapaftale, der er optaget i regnskabet til markedsværdi pr. balancedagen.

#### **Skatter:**

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til de udlejede boliger. Skatten udgiftsføres i resultatopgørelsen.

## Bestyrelsens beretning

---

### Hovedaktivitet:

Foreningens aktivitet er at drive andelsboligforening. En del af foreningens boliger er ikke solgt og udlejes derfor.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør kr. -712.546. Resultatet fremkommer efter der er hensat kr. 528.600 til imødegåelse af tab på tilgodehavender. Resultatet er således væsentligt forbedret i forhold til forrige år, og bestyrelsen anser udviklingen i årets resultat som tilfredsstillende.

Der er i regnskabsåret afholdt forbedringsudgifter vedr. ejendommen med kr. 601.694 med henblik på til stadighed at holde ejendommen i god stand og dermed forøge ejendommens brugsværdi for andelshaverne. De i 2009 afholdte forbedringsomkostninger kr. 755.520 blev fejlagtig udgiftsført, hvorfor disse i indeværende år er korrigeret på ejendommen og egenkapitalen.

Foreningen har desværre måtte konstatere vanskeligheder med at inddrive visse tilgodehavender. Der er derfor foretaget en grundig gennemgang af foreningens tilgodehavender, hvilket har givet anledning til en hensættelse til imødegåelse af tab på kr. 528.600. Beløbet er udgiftsført i indeværende regnskabsår, men beløbet vil fortsat blive forsøgt inddrevet.

For at sikre foreningen mod fremtidige rentestigninger er der indgået renteswaps med Norda for så vidt angår prioritetsgælden og anlægslånet. Finansieringen gennemgås regelmæssigt med Nordea med henblik på at sikre foreningen den mest optimale finansiering.

Foreningen har på statuttidspunktet uudnyttet trækingsret på kassekreditten, og det er bestyrelsens opfattelse, at foreningens likviditet er sikret fremadrettet og tilstrækkelig til foreningens drift.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Markedsværdien af ovennævnte renteswaps, der på statuttidspunktet er negativ med 17,3 mio. kr., har efterfølgende udviklet sig positivt, således at den pr. 31. marts 2011 er ca. 8,8 mio. kr. mindre end på statuttidspunktet. Dette bevirker, at foreningens egenkapital er forbedret tilsvarende pr. 31. marts 2011. Med den forventede renteutvikling i samfundet, herunder, at nationalbanken netop har hævet den tonegivende rente med 0,25% point, er der positiv indikation for, at markedsværdien af renteswappen kan forbedres yderligere fremadrettet.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

Note	2010 Budget		2010 Regnskab	2009 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	11.830.000	Boligafgift	11.742.570	10.861.660
	1.550.000	Boligafgift - moderniseringstillæg	1.510.270	1.571.025
	1.750.000	Leje, beboelse	1.701.826	1.734.163
	700.000	Leje, beboelse - forbedringer	661.645	729.781
	2.245.000	Leje, erhverv	2.224.452	2.187.256
	28.000	Leje, erhverv - forbedringer	26.864	32.126
	31.000	Leje, erhverv - kældre	52.396	28.770
1	564.000	Garageleje og P-pladser	545.650	562.100
2	31.000	Øvrige indtægter	85.093	41.417
	<u>18.729.000</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>18.550.766</u>	<u>17.748.298</u>
		<b>UDGIFTER:</b>		
	11.642.000	Prioritetsrenter og -bidrag	12.124.579	10.092.819
	3.159.500	Øvrige renteudgifter	2.551.238	4.168.730
	570.000	Grundskyld	570.724	533.385
	400.000	Dagrenovation	398.911	367.235
	800.000	Vandforbrug	694.209	787.017
	160.000	Forsikringer	155.830	153.884
	195.000	Elektricitet	163.289	188.315
3	750.000	Renholdelse og vicevært	715.178	681.785
4	500.000	Reparation og vedligeholdelse	424.227	706.017
	185.000	Hensat til indvendig vedligeholdelse	177.793	181.823
	225.000	Administration	229.156	222.480
	42.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	42.000	40.000
5	225.000	Andre honorarer	373.167	400.820
	40.000	Kontorhold, porto og gebyrer	40.568	36.662
	30.000	Møde- og foreningsudgifter	11.009	26.418
	13.000	ABF kontingent	12.375	11.756
	0	Nyanskaffelser og fugtspærre	0	564.083
	14.500	Afskrivning, traktor	14.455	14.455
	0	Varme tomgang	29.507	0
	0	Varme fraflyttere	6.497	0
	0	Yderligere hensat imødegåelse af tab	528.600	0
	100.000	Afskrevet tab på debitorer	104.652	11.543
	0	Tilbageført fra hensættelser	-104.652	0
	<u>19.051.000</u>	<b>Udgifter i alt</b>	<u>19.263.312</u>	<u>19.189.227</u>
	-322.000	<b>Driftsresultat</b>	-712.546	-1.440.929
	0	Afdrag på prioritetsgæld	0	0
	<u>-322.000</u>	<b>Årets resultat</b>	<u>-712.546</u>	<u>-1.440.929</u>



## Balance pr. 31. december 2010

Note	kr.
<b>Aktiver</b>	
Ejendommens værdikonto:	
Saldo 1. januar	327.264.590
Korrektion vedr. afholdte forbedringer i 2009	755.520
Forbedringer i regnskabsåret	601.694
<b>Ejendommens værdi</b>	<b>328.621.804</b>
(Offentlig vurdering pr. 1/10 2010, kr. 181.000.000)	
Driftsmidler:	
Traktor, saldo 1. januar	28.910
Afskrivning, 20% p.a.	-14.455
	14.455
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>328.636.259</b>
Tilgodehavende boligafgift	1.434.660
Tilgodehavende leje	471.644
Tilgodehavende garageleje	43.901
Afdragsordning	84.819
Udlæg for lejere	20.430
Forudbetalt forsikring	115.106
Forudbetalt TDC	434
Andre tilgodehavender	448.274
Grundejernes Investeringsfond	435.298
Varmeregnskab 2010:	
Afholdte udgifter	1.870.156
Indgået a contobidrag	-1.864.689
	5.467
<b>Tilgodehavender</b>	<b>3.060.033</b>
Nordea Bank, foreningskonto	98.163
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>98.163</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>3.158.196</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>331.794.455</b>

## Balance pr. 31. december 2010

### Passiver

Note			kr.
6	<b>Egenkapital</b>		<u>-16.884.314</u>
	Hensættelse til ekstraordinær vedligeholdelse og genopretning		1.440.000
	Hensat til tab på debitorer		350.000
	Yderligere hensat til imødegåelse af tab		528.600
	Anvendt i regnskabsåret		<u>-104.652</u>
			<u>773.948</u>
		Restgæld	Restgæld
		1/1 2010	31/12 2010
	Prioritetsgæld:		Afdrag
*)	Nordea Kr. Cibor 6, 4,416%	102.993.000	0
**)	Nordea Kr. Cibor 6, 4,565%	154.490.000	0
		257.483.000	0
*)	Dette lån er med fast rente indtil 2016 og afdragsfrit indtil 2016. Administrationsbidraget er 0,28% indtil 2014.		
**)	Dette lån er med fast rente indtil 2020 og afdragsfrit til juni 2020. Administrationsbidraget er 0,28% indtil 2014. Til prioritetsgæld og anlægslån er knyttet en renteswap med markedsværdi pr. 31/12 2010		17.300.127
	Forudbetalt boligafgift		194.291
	Deposita		223.507
	Fast forudbetalt leje		2.005.798
	Indvendig vedligeholdelse		1.075.665
	Varmeregnskab 2011		4.450
	Nordea Bank, driftskonto, variabel rente, maks. 20.000.000		12.519.339
	Nordea Bank, anlægslån, fast rente 2,342% indtil 2015, p.t afdragsfrit		55.000.000
	Uafregnede handler		29.997
	Skyldige omkostninger		<u>628.647</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>346.464.821</u>
	<b>Passiver i alt</b>		<u>331.794.455</u>
7	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
8	Forsikringsforhold		
9	Eventualforpligtelse		
10	Beregning af andelsværdi		

## Noter

	kr.
<b>Note 1 - Garageleje og P-pladser:</b>	
Garageleje, andelshavere	215.250
Garageleje og P-pladser, lejere	330.400
	545.650
<b>Note 2 - Øvrige indtægter:</b>	
Venteliste	5.500
Navneskilte	5.670
Gas og vandafgift, kælder og garager	1.750
Erhvervslejere, glasforsikring	31.071
Indbetalt af beboer	4.000
Lønsumsafgift 2007 til 2009	37.102
	85.093
<b>Note 3 - Renholdelse og vicevært:</b>	
Rengøringsfirma, inkl. vinduespudsning	165.625
Ejendomsfunktionærer	352.792
Viceværtsafløser	10.969
Snerydning og saltning	162.750
ATP m.v.	3.931
Materialer og småanskaffelser (affugter, værktøj, nøgler og batteri til traktor)	19.111
	715.178
<b>Note 4 - Reparation og vedligeholdelse:</b>	
Elektriker, udskiftet installation og amatører i p-kælder m.v.	107.577
Elevatorabonnement	11.938
Glarmester, udskiftning af vindue	13.032
Kloak, rensning og tømning af brønde	64.363
Murer, fuger og bærebjælker	204.970
Nøgler og skilte, køb af nøgler, låse og låsekasser	17.744
Tømrer/snedker, montering af ventiler og reparation af dør	20.450
Vaskeri, køb og montering af vaskemaskine og reparationer	50.272
VVS, udskiftning af vandledning, ventiler, rør m.v.	383.096
Brandmateriel, service	514
Renovering af badeværelser	112.366
Vedligeholdelse i lejebolig	33.642
Materialer og småanskaffelser, inkl. fælles arbejdsdag	5.957
	1.025.921
Heraf forbedringer overført til ejendommens værdikonto	-601.694
	424.227

## Noter

		kr.
<b>Note 5 - Andre honorarer:</b>		
Bestyrelseshonorarer		120.000
Valuarvurdering		28.650
Advokater, diverse		33.000
Diverse honorarer		27.103
Landskabsarkitekt		31.250
Ista, varmeregnskabshonorar inkl. kontrolmanual		74.268
Kuben, varmeregnskabshonorar		22.400
Kuben, juridisk assistance ved eksklusioner		15.675
Revisor, deltagelse i budgetmøde med bestyrelsen		2.500
Revisor, regnskabsmæssig assistance 2010		4.000
Revisor, indkaldelse af materialer til udarbejdelse af GI 2009		1.046
Revisor, deltagelse i budgetmøde 2009		3.000
Revisor, deltagelse i generalforsamling og ekstra møder 2009		10.275
		373.167
 <b>Note 6 - Egenkapital:</b>		
Andelsindskud	m <sup>2</sup> <u>13.061,50</u>	<u>3.918.450</u>
I alt	m <sup>2</sup> <u>13.061,50</u>	<u>3.918.450</u>
 Tab- og vindingskonto:		
Saldo 1. januar		-3.618.240
Korrektion vedr. afholdte forbedringer i 2009		755.520
Indvendig vedligeholdelse tidligere år, indtægtsført		72.629
Renteswapaftale		-17.300.127
Årets resultat		-712.546
		-20.802.764
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-16.884.314</b>

### Note 7 - Sikkerhedsstilling og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der på foreningens ejendom tinglyst skadesløsbrev på kr. 100.000.000 samt ejerpantebrev kr. 5.160.000 til Nordea Bank.

Iflg. vedtægternes § 5 stk. 1 og 2 hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold.

### Note 8 - Forsikringsforhold:

For regnskabsåret er foreningens ejendom forsikret i Nykredit Forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring. Dækningssummen er kr. 1.000.000 pr. forsikringsår - kr. 500.000 pr. forsikringsdag.



## Noter

kr.

### Note 9 - Eventualforpligtelser:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssige virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter stiftelsen 1. oktober 2006.

Pr. statusdagen har foreningen **68** usolgte lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

### Note 10 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort iht. § 5 stk. 2, litra a i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk 1.

Egenkapital ifølge balancen		-16.884.314	
Regulering for renteswap		<u>17.300.127</u>	
		<u>415.813</u>	
 Andelsindskud			 <u>3.918.450</u>
 Andelskronens værdi	 <u>415.813</u>	 =	 <u>0,11</u>
	3.918.450		

Andelskronens værdi pr. 31. december 2009, opgjort i henhold til litra a, blev på den årlige generalforsamling fastsat til 0,08.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi, pr. 31. december 2010, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes i henhold til litra a til 0,11.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2010, opgjort i henhold til litra a, kan maksimalt fastsættes til 0,11.

## Noter

### Note 10 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

kr.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 0,11:

Andel nr. og adresse	Areal i m <sup>2</sup>	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2009 iht. litra a	Andelsværdi 31/12 2010 iht. litra a
2 Amagerbrogade 4, 1. th.	199,0	59.700	4.574	6.335
3 Amagerbrogade 4, 2. tv.	191,0	57.300	4.390	6.080
4 Amagerbrogade 4, 2. th.	199,0	59.700	4.574	6.335
5 Amagerbrogade 4, 3. tv.	199,0	59.700	4.574	6.335
6 Amagerbrogade 4, 3. th.	199,0	59.700	4.574	6.335
7 Amagerbrogade 4, 4. tv.	199,0	59.700	4.574	6.335
10 Amagerbrogade 4, 5. th.	160,0	48.000	3.677	5.094
11 Amagerbrogade 6, 1. tv.	104,0	31.200	2.390	3.311
12 Amagerbrogade 6, 1. th.	117,0	35.100	2.689	3.725
13 Amagerbrogade 6, 2. tv.	104,0	31.200	2.390	3.311
14 Amagerbrogade 6, 3. th.	117,0	35.100	2.689	3.725
15 Amagerbrogade 6, 3. tv.	104,0	31.200	2.390	3.311
17 Amagerbrogade 6, 4. tv.	104,0	31.200	2.390	3.311
18 Amagerbrogade 6, 4. th.	117,0	35.100	2.689	3.725
20 Amagerbrogade 6, 5. th.	83,0	24.900	1.908	2.642
21 Amagerbrogade 8, 1. tv.	132,0	39.600	3.034	4.202
22 Amagerbrogade 8, 1. th.	132,0	39.600	3.034	4.202
23 Amagerbrogade 8, 2. tv.	150,0	45.000	3.448	4.775
25 Amagerbrogade 8, 3. tv.	132,0	39.600	3.034	4.202
26 Amagerbrogade 8, 3. th.	132,0	39.600	3.034	4.202
27 Amagerbrogade 8, 4. tv.	132,0	39.600	3.034	4.202
29 Amagerbrogade 8, 5. tv.	140,0	42.000	3.218	4.457
30 Amagerbrogade 8, 5. th.	44,0	13.200	1.011	1.401
31 Amagerbrogade 10, 1. tv.	104,0	31.200	2.390	3.311
32 Amagerbrogade 10, 1. th.	104,0	31.200	2.390	3.311
33 Amagerbrogade 10, 2. tv.	104,0	31.200	2.390	3.311
34 Amagerbrogade 10, 2. th.	104,0	31.200	2.390	3.311
35 Amagerbrogade 10, 3. tv.	104,0	31.200	2.390	3.311
36 Amagerbrogade 10, 3. th.	104,0	31.200	2.390	3.311
37 Amagerbrogade 10, 4. tv.	104,0	31.200	2.390	3.311
38 Amagerbrogade 10, 4. th.	104,0	31.200	2.390	3.311
39 Amagerbrogade 10, 5. tv.	71,0	21.300	1.632	2.260
40 Amagerbrogade 10, 5. th.	81,0	24.300	1.862	2.579
43 Amagerbrogade 12, 2. tv.	104,0	31.200	2.390	3.311
44 Amagerbrogade 12, 2. th.	104,0	31.200	2.390	3.311
45 Amagerbrogade 12, 3. tv.	104,0	31.200	2.390	3.311
46 Amagerbrogade 12, 3. th.	104,0	31.200	2.390	3.311
47 Amagerbrogade 12, 4. tv.	104,0	31.200	2.390	3.311
transport	4.694,0	1.408.200	107.889	149.434

## Noter

### Note 10 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelsnr. og adresse	Areal i m <sup>2</sup>	Andels- indskud	kr.	
			Andelsværdi 31/12 2009 iht. litra a	Andelsværdi 31/12 2010 iht. litra a
transport forrige side	4.694,0	1.408.200	107.889	149.434
49 Amagerbrogade 12, 5. tv.	70,0	21.000	1.609	2.228
51 Amagerbrogade 14, 1. tv.	104,0	31.200	2.390	3.311
52 Amagerbrogade 14, 1. th.	104,0	31.200	2.390	3.311
53 Amagerbrogade 14, 2. tv.	104,0	31.200	2.390	3.311
55 Amagerbrogade 14, 3. tv.	104,0	31.200	2.390	3.311
56 Amagerbrogade 14, 3. th.	104,0	31.200	2.390	3.311
58 Amagerbrogade 14, 4. th.	104,0	31.200	2.390	3.311
59 Amagerbrogade 14, 5. tv.	84,0	25.200	1.931	2.674
62 Amagerbrogade 16, 1. th.	169,0	50.700	3.884	5.380
63 Amagerbrogade 16, 2. tv.	108,0	32.400	2.482	3.438
64 Amagerbrogade 16, 2. th.	169,0	50.700	3.884	5.380
65 Amagerbrogade 16, 3. tv.	108,0	32.400	2.482	3.438
67 Amagerbrogade 16, 4. tv.	108,0	32.400	2.482	3.438
68 Amagerbrogade 16, 4. th.	169,0	50.700	3.884	5.380
69 Amagerbrogade 16, 5. tv.	93,0	27.900	2.138	2.961
70 Amagerbrogade 16, 5. th.	103,0	30.900	2.367	3.279
72 Ved Amagerport 1, st. th.	53,0	15.900	1.218	1.687
75 Ved Amagerport 1, 2. tv.	96,0	28.800	2.206	3.056
77 Ved Amagerport 1, 3. tv.	88,0	26.400	2.023	2.801
78 Ved Amagerport 1, 3. th.	88,0	26.400	2.023	2.801
79 Ved Amagerport 1, 4. tv.	88,0	26.400	2.023	2.801
80 Ved Amagerport 1, 4. th.	88,0	26.400	2.023	2.801
81 Ved Amagerport 1, 5. tv.	65,0	19.500	1.494	2.069
82 Ved Amagerport 1, 5. th.	74,0	22.200	1.701	2.356
85 Ved Amagerport 3, 1. tv.	88,0	26.400	2.023	2.801
86 Ved Amagerport 3, 1. th.	88,0	26.400	2.023	2.801
87 Ved Amagerport 3, 2. tv.	88,0	26.400	2.023	2.801
88 Ved Amagerport 3, 2. th.	88,0	26.400	2.023	2.801
89 Ved Amagerport 3, 3. tv.	88,0	26.400	2.023	2.801
91 Ved Amagerport 3, 4. tv.	88,0	26.400	2.023	2.801
92 Ved Amagerport 3, 4. th.	88,0	26.400	2.023	2.801
93 Ved Amagerport 3, 5. tv.	74,0	22.200	1.701	2.356
96 Ved Linden 5, st. th.	100,0	30.000	2.298	3.184
97 Ved Linden 5, 1. tv.	100,0	30.000	2.298	3.184
98 Ved Linden 5, 1. th.	100,0	30.000	2.298	3.184
99 Ved Linden 5, 2. tv.	100,0	30.000	2.298	3.184
100 Ved Linden 5, 2. th.	100,0	30.000	2.298	3.184
101 Ved Linden 5, 3. tv.	100,0	30.000	2.298	3.184
102 Ved Linden 5, 3. th.	100,0	30.000	2.298	3.184
transport	8.529,0	2.558.700	196.033	271.521



## Noter

### Note 10 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

			kr.	
Andelsnr. og adresse	Areal i m <sup>2</sup>	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2009 iht. litra a	Andelsværdi 31/12 2010 iht. litra a
transport forrige side	8.529,0	2.558.700	196.033	271.521
104 Ved Linden 5, 4. th.	100,0	30.000	2.298	3.184
106 Ved Linden 5, 5. th.	88,0	26.400	2.023	2.801
107 Ved Linden 7, st. tv.	95,0	28.500	2.184	3.024
109 Ved Linden 7, 1. tv.	95,0	28.500	2.184	3.024
110 Ved Linden 7, 1. th.	98,0	29.400	2.252	3.120
114 Ved Linden 7, 3. th.	98,0	29.400	2.252	3.120
115 Ved Linden 7, 4. tv.	95,0	28.500	2.184	3.024
118 Ved Linden 5, 5. th.	90,0	27.000	2.069	2.865
119 Ved Linden 9, st. tv.	98,0	29.400	2.252	3.120
123 Ved Linden 9, 2. tv.	98,0	29.400	2.252	3.120
124 Ved Linden 9, 2. th.	89,0	26.700	2.046	2.833
126 Ved Linden 9, 3. th.	89,0	26.700	2.046	2.833
127 Ved Linden 9, 4. tv.	98,0	29.400	2.252	3.120
128 Ved Linden 9, 4. th.	89,0	26.700	2.046	2.833
129 Ved Linden 9, 5. tv.	85,0	25.500	1.954	2.706
130 Ved Linden 9, 5. th.	75,0	22.500	1.724	2.388
131 Ved Linden 11. st. tv.	88,0	26.400	2.023	2.801
133 Ved Linden 11. 1. tv.	88,0	26.400	2.023	2.801
134 Ved Linden 11. 1. th.	96,0	28.800	2.206	3.056
135 Ved Linden 11. 2. tv.	88,0	26.400	2.023	2.801
136 Ved Linden 11. 2. th.	96,0	28.800	2.206	3.056
139 Ved Linden 11. 4. tv.	88,0	26.400	2.023	2.801
140 Ved Linden 11. 4. th.	96,0	28.800	2.206	3.056
142 Ved Linden 11. 5. th.	86,0	25.800	1.977	2.738
143 Ved Linden 13. st. tv.	96,0	28.800	2.206	3.056
144 Ved Linden 13. st. th.	88,0	26.400	2.023	2.801
145 Ved Linden 13. 1. tv.	96,0	28.800	2.206	3.056
146 Ved Linden 13. 1. th.	88,0	26.400	2.023	2.801
147 Ved Linden 13. 2. tv.	96,0	28.800	2.206	3.056
148 Ved Linden 13. 2. th.	88,0	26.400	2.023	2.801
149 Ved Linden 11. 3. tv.	96,0	28.800	2.206	3.056
150 Ved Linden 11. 3. th.	88,0	26.400	2.023	2.801
151 Ved Linden 11. 4. tv.	96,0	28.800	2.206	3.056
152 Ved Linden 11. 4. th.	88,0	26.400	2.023	2.801
153 Ved Linden 11. 5. tv.	86,0	25.800	1.977	2.738
154 Ved Linden 11. 5. th.	80,0	24.000	1.839	2.547
155 Svinget 2, st. tv.	164,0	49.200	3.769	5.221
157 Svinget 2, 1. tv.	133,0	39.900	3.057	4.234
158 Svinget 2, 1. th.	160,0	48.000	3.677	5.094
	12.278,0	3.683.400	282.202	390.870



## Noter

### Note 10 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelsnr. og adresse	Areal i m <sup>2</sup>	Andels- indskud	kr.	
			Andelsværdi 31/12 2009 iht. litra a	Andelsværdi 31/12 2010 iht. litra a
transport forrige side	12.278,0	3.683.400	282.202	390.870
159 Svinget 2, 2. tv.	133,0	39.900	3.057	4.234
160 Svinget 2, 2. th.	160,0	48.000	3.677	5.094
163 Svinget 2, 4. tv.	133,0	39.900	3.057	4.234
164 Svinget 2, 4. th.	160,0	48.000	3.677	5.094
165 Svinget 2, 5. tv.	120,0	36.000	2.758	3.820
166 Svinget 2, 5. th.	77,5	23.250	1.781	2.467
I alt	<u>13.061,50</u>	<u>3.918.450</u>	<u>300.210</u>	<u>415.813</u>

## Bestyrelsens forslag til resultat- og likviditetsbudget 2011

	Regnskab 2010	Budget 2011	Prognose 2012	Prognose 2013	Prognose 2014
<b>Indtægter</b>					
Boligafgift	11.742.570	12.545.000	12.858.625	13.180.091	13.509.593
Boligafgift - moderniseringstillæg	1.510.270	1.380.000	1.410.000	1.310.000	1.210.000
Leje, beboelse	1.701.826	1.785.000	1.820.700	1.857.114	1.894.256
Leje, beboelse - forbedringer	661.645	700.000	720.000	720.000	720.000
Leje, erhverv	2.224.452	2.250.000	2.295.000	2.340.900	2.387.718
Leje, erhverv - forbedringer	26.864	26.000	14.000	14.000	14.000
Leje, erhverv - kældre	52.396	52.000	52.000	52.000	52.000
Garageleje og P-pladser	545.650	550.000	561.000	572.220	583.664
Øvrige indtægter	85.093	40.000	40.000	40.000	40.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>18.550.766</b>	<b>19.328.000</b>	<b>19.771.325</b>	<b>20.086.325</b>	<b>20.411.232</b>
<b>Udgifter</b>					
Prioritetsrenter og -bidrag	12.124.579	12.124.000	12.124.000	12.124.000	12.124.000
Øvrige renteudgifter	2.551.238	2.600.000	2.600.000	2.600.000	2.600.000
Grundskyld	570.724	611.000	629.330	648.210	667.656
Dagrenovation	398.911	389.000	400.670	412.690	425.071
Vandforbrug	694.209	680.000	700.400	721.412	743.054
Forsikringer	155.830	160.000	164.800	169.744	174.836
Elektricitet	163.289	170.000	175.100	180.353	185.764
Renholdelse og vicevært	715.178	750.000	772.500	795.675	819.545
Reparation og vedligeholdelse	424.227	500.000	515.000	530.450	546.364
Hensat til indvendig vedligeholdelse	177.793	180.000	182.700	185.441	188.222
Administration inkl. mims pr 1/1 11	229.156	286.000	290.290	294.644	299.064
Revision og regnskabsudarbejdelse	42.000	44.000	46.200	48.510	50.936
Andre honorarer	373.167	400.000	412.000	424.360	437.091
Kontorhold, porto og gebyrer	40.568	40.000	41.200	42.436	43.709
Møde- og foreningsudgifter	11.009	20.000	21.000	22.050	23.153
ABF kontingent	12.375	13.000	13.650	14.333	15.049
Afskrivning, traktor	14.455	14.500	0	0	0
Varme tomgang	29.507	0	0	0	0
Varme fraflyttere	6.497	0	0	0	0
Yderligere hensat imødegåelse af tak	528.600	0	0	0	0
Tab på debitorer	104.652	200.000	500.000	500.000	0
Tilbageført fra hensættelser	-104.652	0	0	0	0
<b>Udgifter i alt</b>	<b>19.263.312</b>	<b>19.181.500</b>	<b>19.088.840</b>	<b>19.214.307</b>	<b>19.343.513</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-712.546</b>	<b>146.500</b>	<b>682.485</b>	<b>872.017</b>	<b>1.067.718</b>
Afdrag på bankgæld	0	0	0	0	0
<b>Nettoresultat</b>	<b>-712.546</b>	<b>146.500</b>	<b>682.485</b>	<b>872.017</b>	<b>1.067.718</b>
<b>Andre likviditetspåvirkninger</b>					
Likviditetsforskydning	-712.546	146.500	682.485	872.017	1.067.718
<b>Likviditet primo</b>	<b>0</b>	<b>-980.000</b>	<b>-833.500</b>	<b>-151.015</b>	<b>721.002</b>
<b>Likviditet ultimo</b>	<b>-980.000</b>	<b>-833.500</b>	<b>-151.015</b>	<b>721.002</b>	<b>1.788.721</b>

### Likviditetsreserve

#### Budgetforudsætninger

I budgettet for 2011 er der indregnet almindelig stigning i boligafgiften på 2½% pr. 1/1 2011.

I prognoserne for 2012-2014 er boligafgiften fremskrevet med 2,5% årligt.

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 3%.

I administrationshonoraret er der indregnet 25% moms fra 1/1 2011.

Likviditetsreserven er træk på driftskrediten under gældende maksimum.