

Balance pr. 31. december 2009

Passiver

Note			kr.
7	Egenkapital		300.210
	Hensættelse til ekstraordinær vedligeholdelse og genopretning		2.880.000
	Tilbageført hensættelse, udført af entreprenør efter 1 års gennemgang		-1.440.000
			1.440.000
	Hensat til tab på debitorer		350.000
		Restgæld	Restgæld
		1/1 2009	Afdrag
	Prioritetsgæld:		31/12 2009
*	Nordea Kr. Cibor 6, 5,57%	257.483.000	0
		257.483.000	0
	Forudbetalt boligafgift		208.702
	Deposita		177.260
	Fast forudbetalt leje		2.058.792
	Indvendig vedligeholdelse		1.054.629
	Varmeregnskab 2009:		
	Indgået acontobidrag		1.737.725
	Afholdte udgifter		-1.470.775
	Nordea Bank, driftskonto, variabel rente		9.856.656
	Nordea Bank, anlægslån, variabel rente		55.651.562
	Uafregnede handler		111.494
	Skyldige omkostninger		473.388
	Gældsforpligtelser i alt		327.342.433
	Passiver i alt		329.432.643
8	Sikkerhedsstillelse		
9	Eventualforpligtelse		
10	Beregning af andelsværdi		

Noter

	kr.
Note 1 - Garageleje og P-pladser:	
Garageleje, andelshavere	432.200
Garageleje og P-pladser, lejere	129.900
	562.100
 Note 2 - Øvrige indtægter:	
Venteliste	10.100
Erhvervslejere, glasforsikring	31.317
	41.417
 Note 3 - Renholdelse og vicevært:	
Rengøringsfirma, inkl. vinduespudsning	179.487
Ejendomsfunktionærer	344.858
Viceværtsafløser	21.688
Snerydning og saltning	87.000
ATP, lønsumsafgift m.v.	20.657
Materialer og småanskaffelser (affugter, værktøj, nøgler og batteri til traktor)	28.095
	681.785
 Note 4 - Reparation og vedligeholdelse:	
Elektriker, udskiftet lys på trapper, vaskerum, HPFI, sensorer m.v.	210.352
Elevatorreparation, reparationer og faldprøver	9.999
Elevatorabonnement	12.499
Kloak, rensning og tømning af brønde og reparation af rist	13.357
Malerarbejde, køkken og bad i bolig samt materialer	16.058
Nøgler og skilte, gravering af skilte og køb af nøgler	1.312
Port, reparation af garagegitter efter hærværk	6.063
Tømrer/snedker, etablering af kælderrum og nedtagning af lofter	59.592
Varmeanlæg, elektrolyse, styring af pumper og rensning af varmvandsbeholde	30.465
Vaskeri, eftersyn og bimålere til maskiner	9.679
VVS, faldstammer, stigstreng, pumpe og vandlås m.v.	318.306
Materialer og småanskaffelser, inkl. fælles arbejdsdag	18.335
	706.017

Noter

	kr.
Note 5 - Andre honorarer:	
Bestyrelseshonorarer	60.000
Valuarvurdering	27.500
Vurdering af lejemål	4.375
Advokat, rådgivning og assistance 2006 - 2009	137.500
Advokat, assistance vedr. lejekontrakt	1.000
Landskabsarkitekt	21.875
Jahn, 1 års gennemgang af tag/vinduer	29.375
Jahn, besigtigelse af ventilatorsug	1.875
Jahn, kælder under grill	10.000
Bøgh & Vognsen, svampeundersøgelse	6.769
Ista, varmeregnskabshonorar inkl. kontrolmanual	72.764
Kuben, varmeregnskabshonorar	20.300
Kuben, inspektion af lofter	1.237
Revisor, deltagelse i budgetmøde	2.500
Revisor, deltagelse i generalforsamling	3.750
	400.820
 Note 6 - Nyanskaffelser:	
Låsesmed, nye nøgler og cylindre til postkasser	68.311
Legeplads	100.772
	169.083
 Note 7 - Egenkapital:	
Andelsindskud	m ² 13.044,50 3.913.350
Solgt andel nr. 18	m ² 117,00 35.100
Tilbagekøb af andel nr. 103	m ² -100,00 -30.000
I alt	m ² <u>13.061,50</u> <u>3.918.450</u>
 Ejendommens opskrivningsfond:	
Saldo 1. januar	15.335.410
Nedskrivning til anskaffelsessum	-15.335.410
	0
 Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar	932.088
Årets kursregulering	-932.088
	0

Noter

	kr.
Note 7- Egenkapital: (fortsat)	
Tab- og vindingskonto:	
Saldo 1. januar	-3.675.416
Tilbageført hensættelse	1.440.000
Merværdi ved tilbagekøb af andel 103	-54.021
Solgt andel, merværdi	70.790
Solgt andel, indvendig vedligeholdelse	41.336
Årets resultat	-1.440.929
	-3.618.240
Egenkapital i alt	300.210

Note 8 - Sikkerhedsstillelse:

Udover ovenfor nævnte hæftelser er der på foreningens ejendom tinglyst skadesløsbrev på kr. 100.000.000 samt ejerpantebrev kr. 5.160.000 til Nordea Bank.

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.

Noter

	kr.
Note 10 - Beregning af andelsværdi:	
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra a i lov om andelsboligforeninger.	
Egenkapital ifølge balancen	300.210
Andelsindskud	3.918.450
Andelskronens værdi	0,08
$\frac{300.210}{3.918.450} =$	

Andelskronens værdi pr. 31. december 2008, opgjort i henhold til litra b, blev på den årlige generalforsamling fastsat til 4,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi, pr. 31. december 2009, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes i henhold til litra a til 0,08.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2009, opgjort i henhold til litra a, kan maksimalt fastsættes til 0,08.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 0,08:

Andel nr. og adresse	Areal i m ²	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2008 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2009 iht. litra a
2 Amagerbrogade 4, 1. th.	199,0	59.700	238.800	4.574
3 Amagerbrogade 4, 2. tv.	191,0	57.300	229.200	4.390
4 Amagerbrogade 4, 2. th.	199,0	59.700	238.800	4.574
5 Amagerbrogade 4, 3. tv.	199,0	59.700	238.800	4.574
6 Amagerbrogade 4, 3. th.	199,0	59.700	238.800	4.574
7 Amagerbrogade 4, 4. tv.	199,0	59.700	238.800	4.574
10 Amagerbrogade 4, 5. th.	160,0	48.000	192.000	3.677
11 Amagerbrogade 6, 1. tv.	104,0	31.200	124.800	2.390
12 Amagerbrogade 6, 1. th.	117,0	35.100	140.400	2.689
13 Amagerbrogade 6, 2. tv.	104,0	31.200	124.800	2.390
14 Amagerbrogade 6, 3. th.	117,0	35.100	140.400	2.689
15 Amagerbrogade 6, 3. tv.	104,0	31.200	124.800	2.390
17 Amagerbrogade 6, 4. tv.	104,0	31.200	124.800	2.390
18 Amagerbrogade 6, 4. th.	117,0	35.100	0	2.689
20 Amagerbrogade 6, 5. th.	83,0	24.900	99.600	1.908
21 Amagerbrogade 8, 1. tv.	132,0	39.600	158.400	3.034
Transport	2.328,0	698.400	2.653.200	53.508

Noter

Note 10 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelsnr. og adresse	Areal i m ²	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2008 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2009 iht. litra a
transport forrige side	2.328,0	698.400	2.653.200	53.508
22 Amagerbrogade 8, 1. th.	132,0	39.600	158.400	3.034
23 Amagerbrogade 8, 2. tv.	150,0	45.000	180.000	3.448
25 Amagerbrogade 8, 3. tv.	132,0	39.600	158.400	3.034
26 Amagerbrogade 8, 3. th.	132,0	39.600	158.400	3.034
27 Amagerbrogade 8, 4. tv.	132,0	39.600	158.400	3.034
29 Amagerbrogade 8, 5. tv.	140,0	42.000	168.000	3.218
30 Amagerbrogade 8, 5. th.	44,0	13.200	52.800	1.011
31 Amagerbrogade 10, 1. tv.	104,0	31.200	124.800	2.390
32 Amagerbrogade 10, 1. th.	104,0	31.200	124.800	2.390
33 Amagerbrogade 10, 2. tv.	104,0	31.200	124.800	2.390
34 Amagerbrogade 10, 2. th.	104,0	31.200	124.800	2.390
35 Amagerbrogade 10, 3. tv.	104,0	31.200	124.800	2.390
36 Amagerbrogade 10, 3. th.	104,0	31.200	124.800	2.390
37 Amagerbrogade 10, 4. tv.	104,0	31.200	124.800	2.390
38 Amagerbrogade 10, 4. th.	104,0	31.200	124.800	2.390
39 Amagerbrogade 10, 5. tv.	71,0	21.300	85.200	1.632
40 Amagerbrogade 10, 5. th.	81,0	24.300	97.200	1.862
43 Amagerbrogade 12, 2. tv.	104,0	31.200	124.800	2.390
44 Amagerbrogade 12, 2. th.	104,0	31.200	124.800	2.390
45 Amagerbrogade 12, 3. tv.	104,0	31.200	124.800	2.390
46 Amagerbrogade 12, 3. th.	104,0	31.200	124.800	2.390
47 Amagerbrogade 12, 4. tv.	104,0	31.200	124.800	2.390
49 Amagerbrogade 12, 5. tv.	70,0	21.000	84.000	1.609
51 Amagerbrogade 14, 1. tv.	104,0	31.200	124.800	2.390
52 Amagerbrogade 14, 1. th.	104,0	31.200	124.800	2.390
53 Amagerbrogade 14, 2. tv.	104,0	31.200	124.800	2.390
55 Amagerbrogade 14, 3. tv.	104,0	31.200	124.800	2.390
56 Amagerbrogade 14, 3. th.	104,0	31.200	124.800	2.390
58 Amagerbrogade 14, 4. th.	104,0	31.200	124.800	2.390
59 Amagerbrogade 14, 5. tv.	84,0	25.200	100.800	1.931
62 Amagerbrogade 16, 1. th.	169,0	50.700	202.800	3.884
63 Amagerbrogade 16, 2. tv.	108,0	32.400	129.600	2.482
64 Amagerbrogade 16, 2. th.	169,0	50.700	202.800	3.884
65 Amagerbrogade 16, 3. tv.	108,0	32.400	129.600	2.482
67 Amagerbrogade 16, 4. tv.	108,0	32.400	129.600	2.482
68 Amagerbrogade 16, 4. th.	169,0	50.700	202.800	3.884
69 Amagerbrogade 16, 5. tv.	93,0	27.900	111.600	2.138
transport	6.396,0	1.918.800	7.534.800	147.008

Noter

Note 10 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelsnr. og adresse	Areal i m ²	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2008 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2009 iht. litra a
transport forrige side	6.396,0	1.918.800	7.534.800	147.008
70 Amagerbrogade 16, 5. th.	103,0	30.900	123.600	2.367
72 Ved Amagerport 1, st. th.	53,0	15.900	63.600	1.218
75 Ved Amagerport 1, 2. tv.	96,0	28.800	115.200	2.206
77 Ved Amagerport 1, 3. tv.	88,0	26.400	105.600	2.023
78 Ved Amagerport 1, 3. th.	88,0	26.400	105.600	2.023
79 Ved Amagerport 1, 4. tv.	88,0	26.400	105.600	2.023
80 Ved Amagerport 1, 4. th.	88,0	26.400	105.600	2.023
81 Ved Amagerport 1, 5. tv.	65,0	19.500	78.000	1.494
82 Ved Amagerport 1, 5. th.	74,0	22.200	88.800	1.701
85 Ved Amagerport 3, 1. tv.	88,0	26.400	105.600	2.023
86 Ved Amagerport 3, 1. th.	88,0	26.400	105.600	2.023
87 Ved Amagerport 3, 2. tv.	88,0	26.400	105.600	2.023
88 Ved Amagerport 3, 2. th.	88,0	26.400	105.600	2.023
89 Ved Amagerport 3, 3. tv.	88,0	26.400	105.600	2.023
91 Ved Amagerport 3, 4. tv.	88,0	26.400	105.600	2.023
92 Ved Amagerport 3, 4. th.	88,0	26.400	105.600	2.023
93 Ved Amagerport 3, 5. tv.	74,0	22.200	88.800	1.701
96 Ved Linden 5, st. th.	100,0	30.000	120.000	2.298
97 Ved Linden 5, 1. tv.	100,0	30.000	120.000	2.298
98 Ved Linden 5, 1. th.	100,0	30.000	120.000	2.298
99 Ved Linden 5, 2. tv.	100,0	30.000	120.000	2.298
100 Ved Linden 5, 2. th.	100,0	30.000	120.000	2.298
101 Ved Linden 5, 3. tv.	100,0	30.000	120.000	2.298
102 Ved Linden 5, 3. th.	100,0	30.000	120.000	2.298
103 Ved Linden 5, 4. tv.	0,0	0	120.000	0
104 Ved Linden 5, 4. th.	100,0	30.000	120.000	2.298
106 Ved Linden 5, 5. th.	88,0	26.400	105.600	2.023
107 Ved Linden 7, st. tv.	95,0	28.500	114.000	2.184
109 Ved Linden 7, 1. tv.	95,0	28.500	114.000	2.184
110 Ved Linden 7, 1. th.	98,0	29.400	117.600	2.252
114 Ved Linden 7, 3. th.	98,0	29.400	117.600	2.252
115 Ved Linden 7, 4. tv.	95,0	28.500	114.000	2.184
118 Ved Linden 5, 5. th.	90,0	27.000	108.000	2.069
119 Ved Linden 9, st. tv.	98,0	29.400	117.600	2.252
123 Ved Linden 9, 2. tv.	98,0	29.400	117.600	2.252
124 Ved Linden 9, 2. th.	89,0	26.700	106.800	2.046
126 Ved Linden 9, 3. th.	89,0	26.700	106.800	2.046
transport	9.662,0	2.898.600	11.574.000	222.075

Noter

Note 10 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelsnr. og adresse	Areal i m ²	Andels- indskud	Andelsværdi 31/12 2008 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2009 iht. litra a
transport forrige side	9.662,0	2.898.600	11.574.000	222.075
127 Ved Linden 9, 4. tv.	98,0	29.400	117.600	2.252
128 Ved Linden 9, 4. th.	89,0	26.700	106.800	2.046
129 Ved Linden 9, 5. tv.	85,0	25.500	102.000	1.954
130 Ved Linden 9, 5. th.	75,0	22.500	90.000	1.724
131 Ved Linden 11. st. tv.	88,0	26.400	105.600	2.023
133 Ved Linden 11. 1. tv.	88,0	26.400	105.600	2.023
134 Ved Linden 11. 1. th.	96,0	28.800	115.200	2.206
135 Ved Linden 11. 2. tv.	88,0	26.400	105.600	2.023
136 Ved Linden 11. 2. th.	96,0	28.800	115.200	2.206
139 Ved Linden 11. 4. tv.	88,0	26.400	105.600	2.023
140 Ved Linden 11. 4. th.	96,0	28.800	115.200	2.206
142 Ved Linden 11. 5. th.	86,0	25.800	103.200	1.977
143 Ved Linden 13. st. tv.	96,0	28.800	115.200	2.206
144 Ved Linden 13. st. th.	88,0	26.400	105.600	2.023
145 Ved Linden 13. 1. tv.	96,0	28.800	115.200	2.206
146 Ved Linden 13. 1. th.	88,0	26.400	105.600	2.023
147 Ved Linden 13. 2. tv.	96,0	28.800	115.200	2.206
148 Ved Linden 13. 2. th.	88,0	26.400	105.600	2.023
149 Ved Linden 11. 3. tv.	96,0	28.800	115.200	2.206
150 Ved Linden 11. 3. th.	88,0	26.400	105.600	2.023
151 Ved Linden 11. 4. tv.	96,0	28.800	115.200	2.206
152 Ved Linden 11. 4. th.	88,0	26.400	105.600	2.023
153 Ved Linden 11. 5. tv.	86,0	25.800	103.200	1.977
154 Ved Linden 11. 5. th.	80,0	24.000	96.000	1.839
155 Svinget 2, st. tv.	164,0	49.200	196.800	3.769
157 Svinget 2, 1. tv.	133,0	39.900	159.600	3.057
158 Svinget 2, 1. th.	160,0	48.000	192.000	3.677
159 Svinget 2, 2. tv.	133,0	39.900	159.600	3.057
160 Svinget 2, 2. th.	160,0	48.000	192.000	3.677
163 Svinget 2, 4. tv.	133,0	39.900	159.600	3.057
164 Svinget 2, 4. th.	160,0	48.000	192.000	3.677
165 Svinget 2, 5. tv.	120,0	36.000	144.000	2.758
166 Svinget 2, 5. th.	77,5	23.250	93.000	1.781
I alt	<u>13.061,50</u>	<u>3.918.450</u>	<u>15.653.400</u>	<u>300.210</u>