

# Andelsboligforeningen Ryparken

"FORENINGENS ARKIV"

## Årsregnskab

1. oktober 2008 - 30. september 2009

13. Regnskabsår

Administrator:

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
Store Kongensgade 24 B  
1264 København K

Tlf.: 33 13 78 00

## Foreningsoplysninger

### Andelsboligforeningen Ryparken

c/o Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
Store Kongensgade 24 B  
1264 København K

### Bestyrelse:

Jacob Præst  
Jens Damgaard Nielsen  
Sabrina Rasmussen  
Valentina Lavacchi  
Mikkel Lohmann Schiøth

### Administrator:

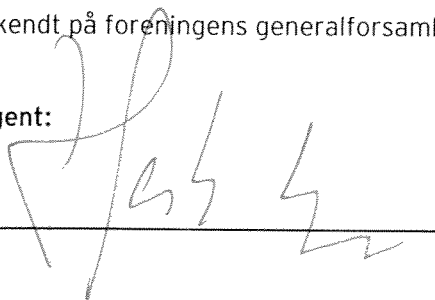
Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
Store Kongensgade 24 B  
1264 København K

### Revision:

Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab  
Gyngemose Parkvej 50  
2860 Søborg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 28/1-2010

Dirigent:



---

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsregnskabet for 2008/2009 for Andelsboligforeningen Ryparken.

Årsregnskabet er aflagt efter bestemmelserne i årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger.

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

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. december 2009

### Administrator



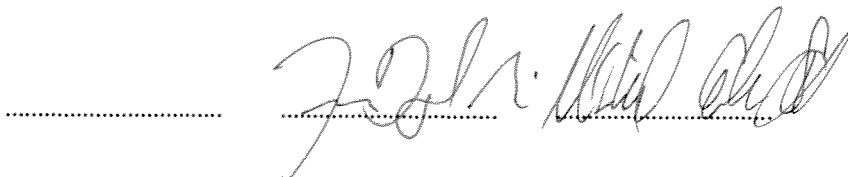
.....  
Sven Westergaards  
Ejendomsadministration A/S

København, den 3. december 2009

### Bestyrelsen



.....  
Formand



## Den uafhængige revisors påtegning

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Ryparken

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ryparken for regnskabsåret 1. oktober 2008 - 30. september 2009, omfattende foreningsoplysninger, administrator- og bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger. Revisionen omfatter ikke de anførte budgettal.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger. 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores 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 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 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 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 effektiviteten af 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 2009 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2008 - 30. september 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger.

København, den 3. december 2009

**Ernst & Young**

Godkendt Revisionspartnerselskab



Hanne Sandersen

Statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ryparken er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og bestemmelserne i årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og dermed vise om den hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig samt give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 og opfylde vedtægternes bestemmelser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i hovedtræk oplyses følgende:

### Resultatopgørelsen

#### Indtægter

Boligafgift og leje vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### Udgifter

Udgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Afdrag på prioritetsgæld indgår i finansieringsudgifter og dermed i budgetresultatet. Modposten indgår i årets resultat.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Værdien af materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, dog afskrives foreningens ejendom kun for så vidt angår installationer, anlæg m.v.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede brugstider efter følgende principper:

Installationer, maskiner m.v.	3 - 10 år
-------------------------------	-----------

#### Tilgodehavender

Værdien af tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen og den fulde restgæld er anført som langfristet gæld.

#### Hensættelser

Hensættelser til bestemte formål foretages i overensstemmelse med vedtægternes § 32, stk. 4 / generalforsamlingsbeslutninger.

#### Skat

Beregnet betalbar skat af årets skattepligtige indkomst er udgiftsført.

## Resultatopgørelse

1. oktober 2008 - 30. september 2009

	note	Realiseret 2008/2009 kr.	Budget 2008/2009 kr.	Realiseret 2007/2008 kr.
<b>Indtægter</b>				
Lejeindtægt	1	2.305.456	2.327.815	2.231.990
Boligafgift	2	14.954.367	14.861.804	14.489.715
Vaskeriindtægt		444.862	450.000	456.272
Nye andele		696.588	0	1.978.679
Ventelistegebyrer		11.360	10.000	37.080
Diverse indtægter		44.126	50.000	104.700
<b>Indtægter i alt</b>		<u>18.456.759</u>	<u>17.699.619</u>	<u>19.298.436</u>
<b>Udgifter</b>				
<b>Ejendomsomkostninger</b>				
Løbende vedligeholdelse	3	2.549.305	2.622.833	2.604.273
Skatter og forsikringer	4	3.300.647	3.312.000	3.182.217
Forbrugsafgifter	5	2.341.316	2.150.000	1.971.873
Renholdelse og ejendomsfunktionærer	6	2.467.275	2.450.000	2.351.880
		<u>10.658.543</u>	<u>10.534.833</u>	<u>10.110.243</u>
<b>Foreningsomkostninger</b>	7	<u>1.261.455</u>	<u>1.170.780</u>	<u>1.131.736</u>
<b>Finansieringsudgifter</b>	8	<u>5.976.107</u>	<u>6.059.433</u>	<u>5.596.377</u>
<b>Udgifter i alt</b>		<u>17.896.105</u>	<u>17.765.046</u>	<u>16.838.356</u>
<b>Budgetresultat</b>		560.654	-65.427	2.460.080
Prioritetsafdrag	8	1.580.943	1.485.339	1.483.672
<b>Resultat af ordinær drift</b>		2.141.597	1.419.912	3.943.752
Afskrivninger	9	-765.004	-879.912	-886.840
Ekstraordinær omkostning, knopskydning (afviklet)		-43.868	0	-4.953.248
Hensættelse i henhold til vedtægternes § 32		-540.000	-540.000	-1.124.800
<b>Resultat før skat</b>		792.725	0	-3.021.136
Skat af årets resultat		0	0	0
<b>Årets resultat</b>		<u>792.725</u>	<u>0</u>	<u>-3.021.136</u>

## Balance

pr. 30. september 2009

	note	2009 kr.	2008 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Ejendommen, inkl. anlæg m.v., bogført værdi (Ejendomsvurdering 2008 kr. 270.000.000)	10	74.208.251	74.208.251
Opkøbte andelslejligheder, 4. stk.	11	1.998.661	1.998.661
Installationer	12	4.452.111	5.018.881
Driftsmidler	13	279.856	326.499
Postkasser	14	540.788	6.250
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u>81.479.667</u>	<u>81.558.542</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Restancer		235.353	265.928
Andre tilgodehavender		153.733	338.419
Forsikringskader		53.925	84.718
Forudbetalte udgifter		1.186.558	1.117.485
Mellemregning igangværende overdragelser/forbedringer		1.057.095	497.444
Indestående Grundejernes Investeringsfond		65.327	0
Antenneregnskab	15	846	4.709
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u>2.752.837</u>	<u>2.308.703</u>
<b>Likvide midler</b>			
Danske Bank		62.602	427
Kassebeholdninger		4.483	7.959
Danske Bank, kassekredit (maks. kr. 4.000.000)		1.977.099	0
<b>Likvide midler i alt</b>		<u>2.044.184</u>	<u>8.386</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>4.797.021</u>	<u>2.317.089</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>86.276.688</u>	<u>83.875.631</u>

## Balance

pr. 30. september 2009

	note	2009 kr.	2008 kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelsindskud	19	3.112.050	3.093.900
Opsparet formue, primo		-7.692.525	
Årets resultat		<u>792.725</u>	<u>-7.692.525</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>-3.787.750</u>	<u>-4.598.625</u>
<b>Hensættelser</b>			
Hensættelse til opretning m.v.		0	570.000
Hensættelse i henhold til vedtægternes § 32	20	<u>7.264.800</u>	<u>6.724.800</u>
		<u>7.264.800</u>	<u>7.294.800</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Kontraktlig forudbetalt leje og deposita		671.016	650.345
Indvendig vedligeholdelseskonto	17	134.681	131.018
Prioritetsgæld	8	<u>79.118.073</u>	<u>75.699.016</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>79.923.770</u>	<u>76.480.379</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Varmeregnskab 2009/2010	16	509.576	398.715
Skyldige omkostninger	18	762.056	1.683.440
Skyldig A-skat m.v.		100.708	37.624
Feriepengehensættelse		59.000	99.000
Forudbetalt boligafgift og leje		14.766	39.865
Indbetalt vedrørende overdragelse af andele		1.429.762	362.673
Danske Bank, kassekredit (maks. kr. 4.000.000)		0	2.077.760
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>2.875.868</u>	<u>4.699.077</u>
<b>Gæld i alt</b>		<u>82.799.638</u>	<u>81.179.456</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>86.276.688</u>	<u>83.875.631</u>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	21		



## Noter

	Årlig kr.	2008/2009 kr.
<b>Note 1. Lejeindtægt</b>		
Årlig leje beboelse pr. 1. oktober 2008	2.309.903	2.309.903
Regulering primo	28.842	28.842
Lejl. 260 overgået til andel pr. 1. november 2008	-36.601	-33.551
Regulering pr. 1. december 2008	-1.364	-1.137
Regulering indvendig vedligeholdelse ved ophør, netto		-6.504
Forhøjelse pr. 1. januar 2009	85.818	64.363
Regulering pr. 1. maj 2009	-2.200	-917
Lejl. 144 overgået til andel pr. 1. juli 2009	-31.985	-7.996
Forhøjelse pr. 1. september 2009	43.633	3.636
Regulering med tilbagevirkende kraft		28.888
Årlig leje, beboelse pr. 30. september 2009	<u>2.396.046</u>	
		2.385.527
Modernisering og forbedringer		6.491
Tomgang		-240.823
<b>Lejeindtægt beboelse i alt 2008/2009</b>		<u>2.151.195</u>
Årlig leje erhverv pr. 1. oktober 2008	142.709	142.709
Regulering primo	-400	-400
Forhøjelse pr. 1. januar 2009	3.864	2.898
Regulering med tilbagevirkende kraft		7.438
Forhøjelse pr. 1. april 2009	1.371	686
Forhøjelse pr. 1. september 2009	11.157	930
Årlig leje, beboelse pr. 30. september 2009	<u>158.701</u>	
<b>Lejeindtægt erhverv i alt 2008/2009</b>		<u>154.261</u>
<b>Lejeindtægt beboelse og erhverv i alt 2008/2009</b>	<u>2.554.747</u>	<u>2.305.456</u>

## Noter

	Årlig kr.	2008/2009 kr.
<b>Note 2. Boligafgift</b>		
Årlig boligafgift pr. 1. oktober 2008	14.731.776	14.731.776
Lejl. 260 overgået til andel pr. 1. november 2008	47.796	47.796
Forhøjelse pr. 1. marts 2009 , 1%	149.748	87.353
Lejl. 144 overgået til andel pr. 1. juli 2009	40.236	10.059
Regulering		-1.905
Årlig boligafgift pr. 30. september 2009	<u>14.969.556</u>	
<b>Boligafgift i alt 2008/2009</b>		<u>14.875.079</u>
Kælderleje, andelshavere		<u>79.288</u>
<b>Boligafgift og kælderleje i alt 2008/2009</b>		<u><u>14.954.367</u></u>

## Noter

	2008/2009	Budget 2008/2009	2007/2008
	kr.	kr.	kr.
<b>Note 3. Løbende vedligeholdelse</b>			
Maler	23.368		103.502
Glarmester	0		6.690
Tag og tagrender	37.416		44.714
Badeværelsesgulve og følgereparationer	88.738		94.575
Værktøj og inventar	19.563		28.686
Stilladser og lift	0		3.152
Dørtelefoner	10.739		1.625
Murer	35.779		28.755
Snedker og tømrer	84.569		53.485
Blikkenslager	806.178		640.756
Reparation af varmeanlæg	66.582		21.264
Videovervågning	34.618		0
Elektriker	102.663		124.643
Kloak	8.944		18.125
Teknisk bistand	54.773		6.473
Vinduer og altandøre	46.213		24.090
Følgearbejder overdragelser, forbedringer	107.872		49.873
Fraflytteres indbetalinger til istandsættelser	-15.000		-3.977
Reparation af vaskeri	12.248		53.793
Vejvedligeholdelse	0		853
Serviceaftaler varmecentral	106.261		101.085
Låseservice	41.886		18.512
Navneskilte, hængelås, vaskekort	-1.038		-6.500
Diverse inkl. småanskaffelser	44.662		22.942
	<u>1.717.034</u>	<u>1.500.000</u>	<u>1.437.116</u>
Planlagt vedligeholdelse	795.347	900.000	562.873
Vaskeri nyanskaffelse	0	200.000	0
	<u>2.512.381</u>	<u>2.600.000</u>	<u>1.999.989</u>
Hensat til opretning	0	0	570.000
Hensat til indvendig vedligeholdelse (tilbudt ordning)	36.924	22.833	34.284
	<u><u>2.549.305</u></u>	<u><u>2.622.833</u></u>	<u><u>2.604.273</u></u>

**Noter**

	2008/2009	Budget	2007/2008
	kr.	2008/2009	kr.
		kr.	kr.
<b>Note 4. Skatter og forsikringer</b>			
Forsikringer	505.650	680.000	530.468
Serviceaftaler m.v. inkl. vaskerier	163.679		139.709
Ejendomsskatter	2.631.318	2.632.000	2.512.040
	<u>3.300.647</u>	<u>3.312.000</u>	<u>3.182.217</u>
<b>Note 5. Forbrugsafgifter</b>			
Elforbrug inkl. vaskerier	319.162	500.000	466.044
Vandafgift inkl. vaskerier	1.518.857	1.150.000	1.086.121
Renovation	503.297	500.000	419.708
	<u>2.341.316</u>	<u>2.150.000</u>	<u>1.971.873</u>

## Noter

		Budget		
	2008/2009	2008/2009	2007/2008	
	kr.	kr.	kr.	
<b>Note 6. Renholdelse og ejendomsfunktionærer</b>				
<b>Ejendomsfunktionærer</b>				
Lønninger inkl. pension m.v.	1.198.628		1.177.000	
ATP m.v.	11.865		11.647	
Lønsumsafgift	51.652		54.868	
Tilbageført fra feriepengeforpligtelse	-40.000		-3.000	
Lønrefusion	-36.743		-43.940	
Viceværtsfirma, vikarer	75.053		201.966	
Telefon og internet	23.145		23.748	
Fortæring	17.529		23.379	
Arbejdstøj m.v.	7.137		20.933	
	<u>1.308.266</u>		<u>1.466.601</u>	
<b>Renholdelse</b>				
Vinduespolering og trappevask	418.810		397.725	
Hovedrengøring	148.840		96.879	
Kloakrensning	46.091		0	
Vicevært- og rengøringsartikler	6.709		11.305	
Containeraffald, tømning m.v.	58.380		65.880	
Gebyr dataløn	4.481		4.387	
Ejendoms kontor	20.442		22.984	
IT-support	75.347		46.183	
Maskindrift	43.992		81.902	
Småanskaffelser	14.435		0	
Graffiti	17.564		13.429	
Skadedyrsbekæmpelse	0	241.350	8.171	
		<u>2.163.357</u>	<u>2.200.000</u>	<u>2.215.446</u>
Haveanlæg	873.918			
Hensat	-570.000	303.918	250.000	136.434
		<u>2.467.275</u>	<u>2.450.000</u>	<u>2.351.880</u>

## Noter

	2008/2009	Budget	2007/2008
	kr.	2008/2009	kr.
		kr.	kr.
<b>Note 7. Foreningsomkostninger</b>			
Administration	453.780	453.780	440.600
Valuarvurdering	59.000	0	0
Advokathonorar	16.250	0	0
Afsat revision 2008/2009	57.500	105.000	53.750
Revisor rådgivning, møder, anden assistance m.v.	27.500		43.000
Assistance, rest 2007/2008	17.500	0	23.751
Andelsværdiberegning	12.500	0	0
Varmeregnskab	111.796	112.000	109.411
Kontorartikler, porto, gebyrer m.v.	111.487	100.000	104.921
Tab på fraflyttere	12.581	0	376
Tomgang varme, afregning fraflyttere	39.761	0	5.589
Bestyrelseskontor m.v., inkl. varmeforbrug	65.190	400.000	63.217
Bestyrelseshonorar, telefонтilskud m.v.	157.599		160.000
Foreningsudgifter	119.011		127.121
	<u>1.261.455</u>	<u>1.170.780</u>	<u>1.131.736</u>
<b>Note 8. Finansieringsudgifter</b>			
<b>Prioritetsydelse og øvrige renter</b>			
Prioritetsrenter	4.272.618	4.374.094	4.225.126
Prioritetsafdrag	1.580.943	1.485.339	1.483.672
Omkostninger i f.b. med nyt lån	106.468	0	86.924
<b>Renter, netto</b>			
Bankrenter, netto	19.735	200.000	-197.585
Debitorer	-3.657	0	-1.760
	<u>5.976.107</u>	<u>6.059.433</u>	<u>5.596.377</u>

## Noter

### Note 8. Finansieringsudgifter - fortsat

#### Prioritetsrenter/prioritetsgæld

	Udløb	Kurs	Renter	Afdrag 2008/2009	Restgæld pr. 30/9 2009	Kursværdi pr. 30/9 2009
5% Nykredit Kontantlån opr. kr. 6.871.000, rentesats 5,2104%	2027	101,58	327.137	196.719	5.760.035	5.851.284
5% Nykredit opr. Kontantlån opr. kr. 8.400.000 rentesats 5,4808%	2033	104,71	450.042	149.096	7.624.857	7.984.159
Var. rente Nykredit *) Var. obl. lån opr. kr. 30.717.000 rentesats max. 6%	2035	98,20	1.578.268	532.019	28.240.988	27.732.650
3% Nykredit Kontantlån opr. kr. 4.490.000 rentesats 3,4600%	2020	99,39	139.022	258.674	3.487.343	3.466.164
5% Nykredit Kontantlån opr. kr. 29.749.000 rentesats 5,4820%	2038	105,29	1.676.102	420.641	29.028.644	30.563.448
5% Nykredit Kontantlån opr. kr. 5.000.000 rentesats 5,4096%	2039	103,50	102.047	23.794	4.976.206	5.150.407
			<u>4.272.618</u>	<u>1.580.943</u>	<u>79.118.073</u>	<u>80.748.112</u>

\*) Lånets rente er variabel og ændres ved halvårlige rentefastsættelser. Rentemaksimum 6%.

## Noter

kr.

### Note 9. Afskrivninger

Installationer	587.836
Driftsmidler	46.643
Afgang i årets løb	130.525
	<u>765.004</u>

### Note 10. Ejendommen, inkl. anlæg m.v., bogført værdi matr. nr. 1014, 1025, 1026, 1027, 1028 og 1029 Emdrup

Akkumuleret anskaffelsværdi pr. 1. oktober 2008	74.208.251
Saldo pr. 30. september 2009	<u>74.208.251</u>

### Note 11. Opkøbte andelslejligheder, 4. stk.

Andel 68	520.638
Andel 130	507.515
Andel 397	489.946
Andel 403	480.562
	<u>1.998.661</u>

### Note 12. Installationer

	Vaskeri	Bredbånd	I alt
<b>Kostpris</b>			
Saldo pr. 1/10 2008	3.439.435	4.857.517	8.296.952
Tilgang i årets løb	151.591	0	151.591
Afgang i årets løb	-130.525	0	-130.525
<b>Kostpris pr. 30/9 2009</b>	<u>3.460.501</u>	<u>4.857.517</u>	<u>8.318.018</u>
<b>Afskrivninger</b>			
Saldo pr. 1/10 2008	2.792.319	485.752	3.278.071
Årets afskrivninger	102.084	485.752	587.836
<b>Afskrivninger pr. 30/9 2009</b>	<u>2.894.403</u>	<u>971.504</u>	<u>3.865.907</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30/9 2009</b>	<u>566.098</u>	<u>3.886.013</u>	<u>4.452.111</u>



## Noter

### Note 13. Driftsmidler

	Traktor kr.
<b>Kostpris</b>	
Saldo pr. 1/10 2008	466.428
Tilgang i årets løb	0
<b>Kostpris pr. 30/9 2009</b>	<u>466.428</u>
<b>Afskrivninger</b>	
Saldo pr. 1/10 2008	139.929
Årets afskrivninger	46.643
<b>Afskrivninger pr. 30/9 2009</b>	<u>186.572</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30/9 2009</b>	<u><u>279.856</u></u>

### Note 14. Postkasser

Teknisk rådgivning	8.750
Blueprint	7.841
Postopak inkl. ekstraarbejder	513.134
KBC Byg	11.063
	<u>540.788</u>

### Note 15. Antenneregnskab

Saldo pr. 1. oktober 2008	4.709
Antenneindtægter	157.850
Signallevering, Viasat	153.987
	<u>846</u>

### Note 16. Varmeregnskab 2009/2010

Opkrævet a conto	1.214.140
Brændselsudgifter	704.564
	<u>509.576</u>

## Noter

	kr.
<b>Note 17. Indvendig vedligeholdelseskonto</b>	
Saldo pr. 1. oktober 2008	131.018
Hensat 2008/2009	36.924
	<hr/> 167.942
Anvendt	-33.261
Saldo pr. 30. september 2009	<hr/> <hr/> 134.681
 <b>Note 18. Skyldige omkostninger</b>	
Revision	57.500
Tryk af regnskaber	15.000
Afsat deltagelse i generalforsamling, møder, selvangivelse m.v.	27.500
Fjernvarme	113.352
El	21.584
Valuarvurdering	29.525
Mellemregning med administrator	29.150
Diverse kreditorer	468.445
	<hr/> 762.056
 <b>Note 19. Andelsindskud</b>	
Saldo pr. 1. oktober 2008	3.093.900
Andelsindskud, 2 nye andele	18.150
	<hr/> 3.112.050
 <b>Note 20. Hensættelse i henhold til vedtægternes § 32</b>	
Saldo pr. 1. oktober 2008	6.724.800
Hensat i året	540.000
	<hr/> 7.264.800

## Noter

### Note 21. Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

#### Sikkerhedsstillelser

Administrator oplyser, at ejerpantebrev kr. 11.021.000 er stillet til sikkerhed for mellemværender med Danske Bank.

#### Bestyrelsesforsikring

Administrator oplyser, at bestyrelsen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring, der dækker for hver enkelt sikrede med kr. 323.932 pr. skadesbegivenhed, og med maksimalt kr. 1.616.960 i forbindelse med en eller flere skadesbegivenheder pr. forsikringsår.

#### Afgivne garantier

Administrator oplyser, at foreningen har stillet garanti for 7 andelshavere.

#### Eventualforpligtelser

I henhold til seneste retspraksis kan overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer til andelslejlighed medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået til andele efter 19. maj 1994.

Eventuel ejendomsavancebeskatning ved overgang af det sidste lejemål fra udlejning til ikke-medlemmer til andelslejlighed er ikke medregnet i årsregnskabet.

**Bestyrelsen indstiller følgende beregning af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger m.v.**

Beregningen er foretaget i henhold til lovens § 5, stk. 2, litra b.

		kr.
Valuarvurdering pr. 30. september 2009 iflg. Wiborg + Partnere af 21. november 2009		272.000.000
Bogført værdi af ejendommen	-74.208.251	
Bogført værdi af installationer	-4.452.111	
Bogført værdi af igangværende byggesager	-540.788	
Bogført værdi af opkøbte andelslejligheder	-1.998.661	
Bogført værdi af driftsmidler	-279.856	-81.479.667
		<u>190.520.333</u>
Prioritetsgæld ifølge regnskab	79.118.073	
Kursværdi ifølge regnskab	-80.748.112	-1.630.039
		188.890.294
Hensat til vedligeholdelse og forbedring, kursregulering m.v.		-47.966.468
Egenkapital ifølge regnskab		-3.787.750
<b>Reguleret egenkapital</b>		<u><u>137.136.076</u></u>

Formuen fordeles mellem andelsboligforeningens medlemmer efter m<sup>2</sup>

$$\text{Andelsværdi pr. m}^2 = \frac{137.136.076}{20.747} = \underline{\underline{6.610}}$$

Valuaren har i sin vurderingsrapport baseret sin beregning på en afkastprocent på 1,75% p.a. Vurderingen er følsom overfor udsving i markedsrenten, idet valuarens beregninger viser, at en stigning i afkastningsprocenten fra 1,75% til 2,25% vil reducere markedsværdien af ejendommen med kr. 60.458.000. En sådan ændring af afkastprocenten vil medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 19,43 til kr. 6.590,5. Nye andelshavere (købere) skal være særligt opmærksomme på denne forudsætning for vurderingen af andelskronen.

*Sidst vedtagne andelsværdi* 7.499

Den beregnede andelsværdi kan specificeres således:

m <sup>2</sup>	Andel i formue	Antal lejligheder	Total inkl. indskud
55	363.546	25	9.088.650
56	370.156	150	55.523.400
58	383.376	10	3.833.760
66	436.255	105	45.806.775
67	442.865	50	22.143.250
112	740.311	1	740.311
Afrunding			-70
		<u>341</u>	<u>137.136.076</u>

