



# Nielsen & Christensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**Andelsboligforeningen  
Bergthora  
København  
(CVR-nr. 18 49 73 87)**

**Årsrapport for 2011  
(17. regnskabsår)**

**Budget for 2012**

**Administrator:**

Boligexperten Administration A/S  
Vesterbrogade 12,4.  
1620 København V.  
Telefon 33 22 99 41

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

CVR.nr. 29442789

**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           |
| Anvendt regnskabspraksis                 | 3           |
| Resultatopgørelse                        | 4           |
| Balance                                  | 5 - 6       |
| Noter                                    | 7 - 18      |
| Nøgletal                                 | 19          |
| Budget for 2012                          | 20          |

## Administrators og bestyrelsens påtegning

---

### Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2011 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. marts 2012

---

Boligexperten Administration A/S

### Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2011 for Andelsboligforeningen Bergthora.

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.

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 27. marts 2012

---

Lisette Andersen  
(næstformand)

---

Mari-Anne Newman  
(formand)

---

Thomas Neumann

---

Steen Gravesen

---

Katrine Wallevik

## Administrators og bestyrelsens påtegning

### Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2011 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. marts 2012



\_\_\_\_\_  
Boligexperten Administration A/S

### Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2011 for Andelsboligforeningen Bergthora.

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

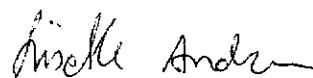
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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.

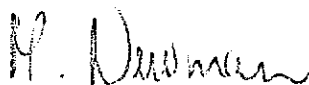
Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

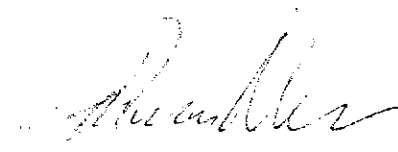
København, den 27. marts 2012



\_\_\_\_\_  
Lisette Andersen  
(næstformand)




\_\_\_\_\_  
Mari-Anne Newman  
(formand)



\_\_\_\_\_  
Thomas Neumann



\_\_\_\_\_  
Steen Gravesen



\_\_\_\_\_  
Katrine Wallevik

## Den uafhængige revisors påtegning

---

**Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Bergthora.**

### **Påtegning på årsregnskab**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Bergthora for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges, i det væsentligste, efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. De anførte budgettal og nøgletal er ikke omfattet af vor revision.

### **Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet**

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

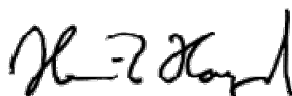
Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 16. april 2012  
NIELSEN & CHRISTENSEN  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



---

Henrik Hougaard  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for 2011 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/husleje:**

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 valuarvurdering. Der afskrives ikke ejendommen.

Der afskrives 10% p.a. på de særlige aktiver.

#### **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 hensættes i henhold til generalforsamlingsbeslutning til værdiregulering af foreningens ejendom og større vedligeholdelse. Hensættelsen er opført under hensatte forpligtelser i balancen.

#### **Prioritetsgæld:**

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på balancedagen.

#### **Skatter:**

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

#### **Tilstandsrapport/vedligeholdelsesplan:**

Det er udarbejdet tilstandsrapport med vedligeholdelsesplan i 2010.

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

| Note | 2011<br>Budget<br>(ej revideret) |   | 2011<br>Regnskab  | 2010<br>Regnskab |
|------|----------------------------------|---|-------------------|------------------|
|      |                                  | <b>INDTÆGTER:</b>                       |                   |                  |
|      | 8.284.000                        | Boligafgift                             | 8.337.434         | 7.996.419        |
|      | 421.000                          | Leje, beboelse                          | 401.359           | 423.621          |
|      | 14.000                           | Lokale, Bryggenet                       | 14.343            | 14.051           |
|      | 50.000                           | Renteindtægter                          | 47.737            | 54.915           |
|      | 0                                | Indvendig vedligehold solgte lejemål    | 0                 | 56.897           |
|      | 0                                | Øvrige indtægter                        | 90.279            | 168.366          |
|      | <u>8.769.000</u>                 | <b>Indtægter i alt</b>                  | <u>8.891.152</u>  | <u>8.714.269</u> |
|      |                                  | <b>UDGIFTER:</b>                        |                   |                  |
|      | 1.300.000                        | Prioritetsrenter                        | 1.291.986         | 1.290.532        |
|      | 0                                | Renteudgifter                           | 171               | 140.934          |
|      | 594.000                          | Grundskyld                              | 593.276           | 554.462          |
|      | 417.500                          | Dagrenovation                           | 417.424           | 296.026          |
|      | 302.000                          | Forsikringer                            | 304.645           | 300.681          |
|      | 80.000                           | Elforbrug                               | 88.653            | 78.003           |
|      | 205.000                          | Bryggenet                               | 118.879           | 204.529          |
| 1    | 1.100.000                        | Viceværter m.v.                         | 1.000.767         | 968.431          |
| 2    | 320.000                          | Renholdelse                             | 322.404           | 309.391          |
| 3    | 500.000                          | Reparation og vedligeholdelse           | 701.823           | 809.040          |
| 4    | 1.100.000                        | Vedligehold iht. vedligeholdelsesplan   | 1.773.924         | 101.735          |
|      | 45.000                           | Indvendig vedligeholdelse               | 39.590            | 45.048           |
|      | 238.000                          | Administration                          | 243.530           | 190.256          |
|      | 40.000                           | Revision og regnskab                    | 40.000            | 38.000           |
| 5    | 70.000                           | Andre honorarer                         | 64.907            | 46.144           |
| 6    | 70.000                           | Kontorhold, porto og gebyrer            | 65.422            | 64.094           |
|      | 23.000                           | Kontor- og telefongodtgørelse           | 22.400            | 23.000           |
| 7    | 70.000                           | Møde- og foreningsomkostninger          | 48.697            | 63.921           |
| 8    | 90.000                           | Afskrivninger                           | 89.906            | 89.906           |
|      | 0                                | Afskrevet leje, vand, varme fraflyttere | 29.017            | 12.731           |
|      | 0                                | For meget afsat, lønsumsrefusion        | 29.325            | 0                |
|      | 0                                | Loftsgruppen, stilladssag, afskrevet    | 431.288           | 0                |
|      | 0                                | For meget indbetalt loftindsskud        | 0                 | 31.500           |
|      | <u>6.564.500</u>                 | <b>Udgifter i alt</b>                   | <u>7.718.034</u>  | <u>5.658.364</u> |
|      | <u>2.204.500</u>                 | <b>Driftsresultat</b>                   | <u>1.173.118</u>  | <u>3.055.905</u> |
|      |                                  | <b>Resultatdisponering</b>              |                   |                  |
|      | 1.400.000                        | Hensat til fremtidig vedligeholdelse    | 1.400.000         | 1.400.000        |
|      | 1.350.000                        | Afdrag på prioritetsgæld                | 1.500.975         | 1.353.271        |
|      | <u>-545.500</u>                  | Overført resultat                       | <u>-1.727.857</u> | <u>302.634</u>   |
|      | <u>2.204.500</u>                 | <b>Disponeret i alt</b>                 | <u>1.173.118</u>  | <u>3.055.905</u> |

## Balance pr. 31. december

|             |   | <b>Aktiver</b>            |                           |
|-------------|---|---------------------------|---------------------------|
| <u>Note</u> |   | <u>2011</u><br>kr.        | <u>2010</u><br>kr.        |
|             | Ejendommens værdikonto:                             |                           |                           |
|             | Saldo 1. januar                                     | 233.000.000               | 198.500.000               |
| 8           | Afskrivning på særlige aktiver                      | -177.718                  | -191.330                  |
| *)          | Nedskrivning til valuar vurdering                   | <u>-822.282</u>           | <u>34.691.330</u>         |
|             | <b>Ejendommens værdi</b>                            | <u>232.000.000</u>        | <u>233.000.000</u>        |
|             | (Offentlig vurdering pr. 1/10 2010, kr.204.000.000) |                           |                           |
|             | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                          | <u>232.000.000</u>        | <u>233.000.000</u>        |
|             | Forudbetalt forsikring                              | 196.245                   | 195.341                   |
|             | Forsikringsager vedr. skybrud                       | 277.844                   |                           |
|             | Heraf dækket af forsikring                          | <u>-94.073</u>            | 0                         |
|             | Tilgodehavende boligafgift                          | 68.459                    | 144.731                   |
|             | Uafregnede handler                                  | 82.230                    | 13.775                    |
|             | Energimærke, rest                                   | 8.975                     | 13.463                    |
|             | Tilgodehavende selskabsskat                         | 6.936                     | 5.000                     |
|             | Andre tilgodehavender                               | <u>188.607</u>            | <u>938.254</u>            |
|             | <b>Tilgodehavender</b>                              | <u>735.223</u>            | <u>1.310.564</u>          |
|             | Nykredit Bank, driftskonto                          | 2.489.556                 | 12.684.944                |
|             | Nykredit Bank, garantikonto                         | 7.000.000                 | 306.073                   |
|             | Nykredit Bank                                       | 79.143                    | 79.040                    |
|             | Nykredit Bank                                       | 249                       | 0                         |
|             | Foreningskasse                                      | 3.910                     | 677                       |
|             | Mellemregning Leif                                  | 322.055                   | 2.758                     |
|             | Mellemregning med administrator                     | <u>0</u>                  | <u>58.020</u>             |
|             | <b>Likvide beholdninger</b>                         | <u>9.894.913</u>          | <u>13.131.512</u>         |
|             | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>                      | <u>10.630.136</u>         | <u>14.442.076</u>         |
|             | <b>Aktiver i alt</b>                                | <u><u>242.630.136</u></u> | <u><u>247.442.076</u></u> |

\*) Ejendommen er optaget til valuarvurdering foretaget den 21. februar 2012 af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Erik Wiborg, Wiborg og partnere, Scherfigsvej 1, 2100 København Ø. Afkastgraden er 2,1 %



## Balance pr. 31. december

|      |                                       | <b>Passiver</b>    |                    |                    |
|------|---------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Note |                                       | 2011<br>kr.        | 2010<br>kr.        |                    |
| 10   | <b>Egenkapital før hensættelser</b>   | <u>182.202.240</u> | <u>181.853.280</u> |                    |
|      | <b>Hensættelser:</b>                  |                    |                    |                    |
|      | Hensat til større vedligeholdelse     | 5.162.993          | 3.762.993          |                    |
|      | Hensat til værdiregulering            | <u>18.983.569</u>  | <u>19.772.570</u>  |                    |
|      | <b>Egenkapital incl. hensættelser</b> | <u>206.348.802</u> | <u>205.388.843</u> |                    |
| 11   | Prioritetsgæld                        | Restgæld           | Kursværdi          | Kursværdi          |
|      |                                       | Afdrag             | 31/12 2011         | 31/12 2010         |
|      | I alt                                 | <u>1.500.975</u>   | <u>33.838.947</u>  | 33.933.644         |
|      | Deposita                              |                    | 54.774             | 54.417             |
|      | Deposita, vaskeri                     |                    | 3.650              | 3.650              |
|      | Indvendig vedligeholdelse             |                    | 226.433            | 238.613            |
| 9    | Vaskeriregnskab                       |                    | 2.522              | -54.414            |
|      | Vandregnskab 2009/10 - 2010/11        |                    | 117.539            | -16.762            |
|      | Vandregnskab 2011/12:                 |                    |                    |                    |
|      | Indgået a conto                       |                    | 199.114            | 102.912            |
|      | Varmeregnskab 2009/10 - 2010/11       |                    | 306.685            | 5.151              |
|      | Varmeregnskab 2011/12:                |                    |                    |                    |
|      | Indgået a conto                       | 432.760            |                    |                    |
|      | Afholdte udgifter                     | <u>-239.787</u>    | 192.973            | 219.805            |
|      | Nordea Bank, byggekonto               |                    | 0                  | 12.332             |
|      | Mellemregning med beboere             |                    | 694.223            | 5.793.941          |
|      | Skyldige omkostninger                 |                    | <u>549.777</u>     | <u>237.982</u>     |
|      | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>       |                    | <u>36.281.334</u>  | <u>42.053.233</u>  |
|      | <b>Passiver i alt</b>                 |                    | <u>242.630.136</u> | <u>247.442.076</u> |
| 12   | Panthæftelse                          |                    |                    |                    |
| 13   | Eventualforpligtelse                  |                    |                    |                    |
| 14   | Forsikringsforhold                    |                    |                    |                    |
| 15   | Beregning af andelsværdi              |                    |                    |                    |

## Noter

|   | kr.       |
|---|-----------|
| <b>Note 1 - Viceværter m.v.:</b>  |           |
| Løn, viceværter   | 916.150   |
| ATP og AER  | 15.615    |
| Husleje, kontor   | 26.140    |
| El, kontor  | 3.960     |
| Telefon og internet   | 6.097     |
| Inventar  | 3.540     |
| Kontorhold og abonnementer, inkl. andel af kopimaskine                        | 3.937     |
| Gaver   | 1.684     |
| Maskindrift   | 7.731     |
| Materialer og småanskaffelser   | 15.913    |
|   | 1.000.767 |
| <br><b>Note 2 - Renholdelse:</b>  |           |
| Ejendomsservice, trappevask   | 262.200   |
| Vinduespudsning   | 42.981    |
| Skadedyrsbekæmpelse, borebiller   | 13.500    |
| Storskrald  | 3.723     |
|   | 322.404   |
| <br><b>Note 3 - Reparation og vedligeholdelse:</b>                            |           |
| VVS, rensning og udskiftning faldstammer, etablering af badeværelse           | 110.523   |
| Tagrender, udskiftning og inddækning  | 32.149    |
| Elektriker, etablering loftsllys og sensor lys i gård, elblik m.v.            | 26.424    |
| Maler, maling af træværk i gård, loft og skralderum m.v.                      | 20.463    |
| Murer, reparation efter brand og vandskade samt vådrum                        | 79.627    |
| Tømrer, udskiftning af dør, kvistvinduer, mæglere og lister m.v.              | 116.923   |
| Låsesmed, inkl. navneskilte, cylindre og nøgler                               | 9.126     |
| Kloak og brønde, rensning og spuling af brønde                                | 11.636    |
| Varmeanlæg, rensning af beholder, afsyring af veksler og bytning af pladestak | 60.517    |
| Gård- og haveanlæg, materialer til skure, dækgynger m.v.                      | 46.233    |
| Portanlæg, udskiftning af dørtelefoner m.v.                                   | 39.301    |
| Tag, renovering inkl. stillads og lift leje                                   | 145.236   |
| Materialer og småanskaffelser   | 3.665     |
|   | 701.823   |
| <br><b>Note 4 - Vedligeholdelses iht. vedligeholdelsesplan:</b>               |           |
| Renovering facade   | 1.649.454 |
| Byggeteknisk rådgivning   | 116.820   |
| Vinduespolering efter facaderenovering  | 7.650     |
|   | 1.773.924 |

## Noter

|  | kr.           |
|--|---------------|
| <b>Note 5 - Andre honorarer:</b>                               |               |
| Administrator, lønadministration                               | 4.644         |
| Valuarvurdering  | 29.638        |
| Vedligeholdelsesplan   | 30.625        |
|  | 64.907        |
| <br><b>Note 6 - Kontorhold, porto og gebyrer:</b>              |               |
| Porto og kopier, inkl. rekommanderede breve, kuverter og papir | 36.021        |
| Kontorartikler   | 2.352         |
| ABF håndbog  | 1.028         |
| Gebyrer, pbs og bank   | 16.531        |
| Gebyr Nordea vedr. lån   | 5.000         |
| Skrivning og kopiering   | 4.000         |
| Bud  | 490           |
|  | 65.422        |
| <br><b>Note 7 - Møde- og foreningsomkostninger:</b>            |               |
| Generalforsamlinger  | 12.312        |
| Bestyrelsesmøder   | 13.364        |
| WebBestyrelser   | 1.875         |
| Operation dagsværk, kurser m.v.                                | 3.603         |
| Gaver  | 5.335         |
| Gårdfest   | 12.208        |
|  | 48.697        |
| <br><b>Note 8 - Særlige aktiver:</b>                           |               |
| Bryggenet:   |               |
| Saldo 1. januar 2011   | 179.814       |
| Afskrivning, 10% p.a. af kr. 899.062                           | 89.906        |
| Saldo 31. december 2011  | 89.908        |
| <b>Afskrivninger til resultatopgørelsen</b>                    | <b>89.906</b> |

## Noter

|   |         | kr.            |
|---|---------|----------------|
| <b>Note 8 - Særlige aktiver:</b> (fortsat)              |         |                |
| Vaskerianlæg 2001:                                      |         |                |
| Saldo 1. januar 2011                                    |         | 79.488         |
| Restafskrivning   |         | 79.488         |
| Saldo 31. december 2011                                 |         | 0              |
| Vaskerianlæg 2005:                                      |         |                |
| Saldo 1. januar 2011                                    |         | 41.610         |
| Afskrivning, 10% p.a. af kr. 83.220                     |         | 8.322          |
| Saldo 31. december 2011                                 |         | 33.288         |
| Kreditkortsystem/betalingsautomat 2005:                 |         |                |
| Saldo 1. januar 2011                                    |         | 2              |
| Restafskrivning   |         | 2              |
| Saldo 31. december 2011                                 |         | 0              |
| <b>Afskrivninger til vaskeriregnskabet, jfr. note 7</b> |         | <b>87.812</b>  |
| <b>I alt afskrivning på særlige aktiver</b>             |         | <b>177.718</b> |
| <br><b>Note 9 - Vaskeriregnskab:</b>                    |         |                |
| Saldo 1. januar 2011                                    |         | 54.415         |
| Vaskeriindtægter  |         | -356.180       |
| Salg af tørrestativer                                   |         | -3.000         |
| Vaskeriudgifter:  |         |                |
| Vaskepulver m.v.  | 22.782  |                |
| Vand, vaskeri   | 31.160  |                |
| El og gas til tørretumbler                              | 77.524  |                |
| Vinduespudsning   | 4.425   |                |
| Rengøring   | 22.076  |                |
| Service og reparationer                                 | 47.964  |                |
| Administration af vaskeri                               | 5.000   |                |
| Revision  | 3.500   |                |
|   | 214.431 |                |
| Afskrivninger, jfr. note 6                              | 87.812  | 302.243        |
|   |         | -2.522         |

## Noter

|  | kr.                |
|--|--------------------|
| <b>Note 10 - Egenkapital:</b>              |                    |
| Andelskapital:                             |                    |
| Andelsindskud                              | 5.682.915          |
| Salg af 1 lejemål, 63,4 m <sup>2</sup>     | 19.020             |
| Regulering andelsindskud, andel 83         | -8.115             |
| Andelsindskud                              | 5.693.820          |
| <br>                                       |                    |
| Opskrivningsfond, ejendom:                 |                    |
| Saldo 1. januar 2011                       | 195.782.922        |
| Nedskrivning til valuar vurdering          | -822.282           |
|  | 194.960.640        |
| <br>                                       |                    |
| Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:       |                    |
| Saldo 1. januar 2011                       | -115.685           |
| Årets kursregulering                       | 20.988             |
|  | -94.697            |
| <br>                                       |                    |
| Tab- og vindingskonto:                     |                    |
| Saldo 1. januar 2011                       | 275.698            |
| Merværdi ved salg af lejemål               | 564.297            |
| Regulering andelsindskud, andel 83         | 8.115              |
| Indvendig vedligeholdelse, salg af lejemål | 4.818              |
| Årets afdrag prioritetsgæld                | 1.500.975          |
| Overført resultat                          | -1.727.857         |
| Hensættelse til værdiregulering            | -18.983.569        |
|  | -18.357.523        |
| <br>                                       |                    |
| <b>Egenkapital i alt</b>                   | <b>182.202.240</b> |

## Noter

|                                  | kr.       |                        |                         |
|----------------------------------|-----------|------------------------|-------------------------|
| <b>Note 11 - Prioritetsgæld:</b> |           |                        |                         |
| Prioritetsgæld:                  | Afdrag    | Restgæld<br>31/12 2011 | Kursværdi<br>31/12 2011 |
| *) Nykredit, 2024 - 1,6226%      | 501.647   | 6.698.383              | 6.699.053               |
| **) Nordea, 2013 - 4,0018%       | 558.303   | 1.032.124              | 1.042.301               |
| ***) Nordea, 2013 - 4,0000%      | 0         | 15.683.000             | 15.683.000              |
| **) Nordea, 2025 - 4,1907%       | 327.459   | 6.356.110              | 6.434.151               |
| *) Nordea, 2040 - 1,0623%        | 113.566   | 4.069.330              | 4.075.139               |
|                                  | 1.500.975 | 33.838.947             | 33.933.644              |

\*) Rentetilpasningslån, der rentetilpasses næste gang 1/1 2013

\*\*) Fastforrentede kontantlån

\*\*\*) Fastforrentet stående obligationslån

### Note 12 - Panthæftelser:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der ikke stillet yderligere pant. Iflg. vedtægternes § 5 stk. 1 og 2 hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

### Note 13 - Eventualforpligtelser:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervmæssige virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemaal andelsboligforeningen har solgt efter stiftelsen 1. februar 1995.

Pr. statusdagen har foreningen **15** usolgte lejemaal og den erhvervmæssige 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 erhvervmæssig virksomhed.

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

### Note 14 - Forsikringsforhold:

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

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

## Noter

---

|   |                                   | kr.         |
|---|-----------------------------------|-------------|
| <b>Note 15 - Beregning af andelsværdi:</b>  |                                   |             |
| Opgjort iht. § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1. |                                   |             |
| Egenkapital før hensættelser ifølge balancen  |                                   | 182.202.240 |
| Andelskapital   |                                   | 5.693.820   |
| Andelskronens værdi   | $\frac{182.202.240}{5.693.820} =$ | 32,00       |

Andelskronens værdi pr. 31. december 2010, opgjort i henhold til litra b, blev på generalforsamlingen fastsat til 32,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2011, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes til 32,00.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2011, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt fastsættes til 35,33.

## Noter

### Note 15 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

kr.

#### Andelenes værdi ved en andelskrone på 32,00:

| Lejenr.   | Adresse                | Andels-<br>indskud | Andelsværdi<br>31/12 2010<br>iht. litra b | Andelsværdi<br>31/12 2011<br>iht. litra b |
|-----------|------------------------|--------------------|---|---|
| 1         | Gunløgsgade 44, st.th. | 18.600             | 595.200                                   | 595.200                                   |
| 2         | Gunløgsgade 44, st.tv. | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 3         | Gunløgsgade 44, 1.th.  | 18.600             | 595.200                                   | 595.200                                   |
| 5         | Gunløgsgade 44, 2.th.  | 18.600             | 595.200                                   | 595.200                                   |
| 6         | Gunløgsgade 44, 2.tv.  | 37.800             | 1.209.600                                 | 1.209.600                                 |
| 7         | Gunløgsgade 44, 3.th.  | 18.600             | 595.200                                   | 595.200                                   |
| 8         | Gunløgsgade 44, 3.tv.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 9         | Gunløgsgade 44, 4.th.  | 18.600             | 595.200                                   | 595.200                                   |
| 10        | Gunløgsgade 44, 4.tv.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 11        | Gunløgsgade 44, 5.th.  | 17.700             | 566.400                                   | 566.400                                   |
| 12        | Gunløgsgade 44, 5.tv.  | 27.600             | 883.200                                   | 883.200                                   |
| 13        | Gunløgsgade 46, st.th. | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 14        | Gunløgsgade 46, st.tv. | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 15        | Gunløgsgade 46, 1.th.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 16        | Gunløgsgade 46, 1.tv.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 17        | Gunløgsgade 46, 2.th.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 18        | Gunløgsgade 46, 2.tv.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 19        | Gunløgsgade 46, 3.th.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 21        | Gunløgsgade 46, 4.th.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 22        | Gunløgsgade 46, 4.tv.  | 37.800             | 1.209.600                                 | 1.209.600                                 |
| 23        | Gunløgsgade 46, 5.th.  | 25.500             | 816.000                                   | 816.000                                   |
| 24        | Gunløgsgade 46, 5.tv.  | 25.500             | 816.000                                   | 816.000                                   |
| 25        | Gunløgsgade 48, st.th. | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 26        | Gunløgsgade 48, st.tv. | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 27        | Gunløgsgade 48, 1.th.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 28        | Gunløgsgade 48, 1.tv.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 29        | Gunløgsgade 48, 2.th.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 30        | Gunløgsgade 48, 2.tv.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 31        | Gunløgsgade 48, 3.th.  | 37.800             | 1.209.600                                 | 1.209.600                                 |
| 33        | Gunløgsgade 48, 4.th.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 34        | Gunløgsgade 48, 4.tv.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 35        | Gunløgsgade 48, 5.th.  | 17.400             | 556.800                                   | 556.800                                   |
| 36        | Gunløgsgade 48, 5.tv.  | 17.400             | 556.800                                   | 556.800                                   |
| 38        | Gunløgsgade 50, st.tv. | 37.800             | 1.209.600                                 | 1.209.600                                 |
| 39        | Gunløgsgade 50, 1.th.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 40        | Gunløgsgade 50, 1.tv.  | 19.020             | 0   | 608.640                                   |
| 42        | Gunløgsgade 50, 2.     | 37.800             | 1.209.600                                 | 1.209.600                                 |
| 44        | Gunløgsgade 50, 3.tv.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| transport |                        | 829.020            | 25.920.000                                | 26.528.640                                |



## Noter

### Note 15 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

| Lejenr. | Adresse                | Andels-<br>indskud | Andelsværdi<br>31/12 2010<br>iht. litra b | Andelsværdi<br>31/12 2011<br>iht. litra b |
|---------|------------------------|--------------------|---|---|
|         | transport              | 829.020            | 25.920.000                                | 26.528.640                                |
| 45      | Gunløgsgade 50, 4.th.  | 37.800             | 1.209.600                                 | 1.209.600                                 |
| 46      | Gunløgsgade 50, 4.tv.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 47      | Gunløgsgade 50, 5.th.  | 17.400             | 556.800                                   | 556.800                                   |
| 48      | Gunløgsgade 50, 5.tv.  | 17.400             | 556.800                                   | 556.800                                   |
| 51      | Gunløgsgade 52, 1.th.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 53      | Gunløgsgade 52, 2.th.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 55      | Gunløgsgade 52, 3.th.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 56      | Gunløgsgade 52, 3.tv.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 57      | Gunløgsgade 52, 4.th.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 58      | Gunløgsgade 52, 4.tv.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 59      | Gunløgsgade 52, 5.     | 49.800             | 1.593.600                                 | 1.593.600                                 |
| 60      | Gunløgsgade 54, st.th. | 37.800             | 1.209.600                                 | 1.209.600                                 |
| 61      | Gunløgsgade 54, st.tv. | 37.800             | 1.209.600                                 | 1.209.600                                 |
| 62      | Gunløgsgade 54, 1.th.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 64      | Gunløgsgade 54, 2.th.  | 37.800             | 1.209.600                                 | 1.209.600                                 |
| 67      | Gunløgsgade 54, 3.tv.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 69      | Gunløgsgade 54, 4.tv.  | 37.800             | 1.209.600                                 | 1.209.600                                 |
| 70      | Gunløgsgade 54, 5.th.  | 17.400             | 556.800                                   | 556.800                                   |
| 71      | Gunløgsgade 54, 5.tv.  | 17.400             | 556.800                                   | 556.800                                   |
| 72      | Gunløgsgade 56, st.th. | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 73      | Gunløgsgade 56, st.tv. | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 74      | Gunløgsgade 56, 1.th.  | 37.800             | 1.209.600                                 | 1.209.600                                 |
| 76      | Gunløgsgade 56, 2.th.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 77      | Gunløgsgade 56, 2.tv.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 78      | Gunløgsgade 56, 3.th.  | 37.800             | 1.209.600                                 | 1.209.600                                 |
| 80      | Gunløgsgade 56, 4.th.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 81      | Gunløgsgade 56, 4.tv.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 82      | Gunløgsgade 56, 5.     | 49.800             | 1.593.600                                 | 1.593.600                                 |
| 83      | Gunløgsgade 58, st.th. | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 84      | Gunløgsgade 58, 1.     | 37.800             | 1.209.600                                 | 1.209.600                                 |
| 86      | Gunløgsgade 58, 2.     | 37.800             | 1.209.600                                 | 1.209.600                                 |
| 88      | Gunløgsgade 58, 3.th.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 89      | Gunløgsgade 58, 3.tv.  | 37.800             | 1.209.600                                 | 1.209.600                                 |
| 90      | Gunløgsgade 58, 4.th.  | 36.300             | 1.161.600                                 | 1.161.600                                 |
| 91      | Gunløgsgade 58, 4.tv.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 94      | Gunløgsgade 60, st.th. | 30.900             | 988.800                                   | 988.800                                   |
| 95      | Gunløgsgade 60, st.tv. | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 96      | Gunløgsgade 60, 1.th.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 97      | Gunløgsgade 60, 1.tv.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 98      | Gunløgsgade 60, 2.th.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 99      | Gunløgsgade 60, 2.tv.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
|         | transport              | 1.878.120          | 59.491.200                                | 60.099.840                                |

## Noter

### Note 15 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

| Lejenr.   | Adresse                   | Andels-<br>indskud | Andelsværdi<br>31/12 2010<br>iht. litra b | Andelsværdi<br>31/12 2011<br>iht. litra b |
|-----------|---------------------------|--------------------|---|---|
| transport |                           | 1.878.120          | 59.491.200                                | 60.099.840                                |
| 101       | Gunløgsgade 60, 3.tv.     | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 102       | Gunløgsgade 60, 4.th.     | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 103       | Gunløgsgade 60, 4.tv.     | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 104       | Gunløgsgade 60, 5.th.     | 41.700             | 1.334.400                                 | 1.334.400                                 |
| 105       | Gunløgsgade 60, 5.tv.     | 17.400             | 556.800                                   | 556.800                                   |
| 106       | Gunløgsgade 62, st.th.    | 37.200             | 1.190.400                                 | 1.190.400                                 |
| 107       | Gunløgsgade 62, st.tv.    | 24.600             | 787.200                                   | 787.200                                   |
| 109       | Gunløgsgade 62, 1.tv.     | 24.600             | 787.200                                   | 787.200                                   |
| 110       | Gunløgsgade 62, 2.th.     | 18.600             | 595.200                                   | 595.200                                   |
| 111       | Gunløgsgade 62, 2.tv.     | 24.600             | 787.200                                   | 787.200                                   |
| 112       | Gunløgsgade 62, 3.th.     | 18.600             | 595.200                                   | 595.200                                   |
| 113       | Gunløgsgade 62, 3.tv.     | 24.600             | 787.200                                   | 787.200                                   |
| 114       | Gunløgsgade 62, 4.th.     | 18.600             | 595.200                                   | 595.200                                   |
| 115       | Gunløgsgade 62, 4.tv.     | 24.600             | 787.200                                   | 787.200                                   |
| 116       | Gunløgsgade 62, 5.th.     | 18.300             | 585.600                                   | 585.600                                   |
| 117       | Gunløgsgade 62, 5.tv.     | 24.000             | 768.000                                   | 768.000                                   |
| 118       | Bergthorasgade 37, st.    | 37.200             | 1.190.400                                 | 1.190.400                                 |
| 120       | Bergthorasgade 37, 1.th.  | 18.600             | 595.200                                   | 595.200                                   |
| 121       | Bergthorasgade 37, 1.tv.  | 18.600             | 595.200                                   | 595.200                                   |
| 122       | Bergthorasgade 37, 2.th.  | 18.600             | 595.200                                   | 595.200                                   |
| 123       | Bergthorasgade 37, 2.tv.  | 18.600             | 595.200                                   | 595.200                                   |
| 124       | Bergthorasgade 37, 3.     | 37.200             | 1.190.400                                 | 1.190.400                                 |
| 126       | Bergthorasgade 37, 4.th.  | 36.600             | 1.171.200                                 | 1.171.200                                 |
| 127       | Bergthorasgade 37, 4.tv.  | 18.600             | 595.200                                   | 595.200                                   |
| 129       | Bergthorasgade 37, 5.tv.  | 43.200             | 1.382.400                                 | 1.382.400                                 |
| 131       | Bergthorasgade 39, st.tv. | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 132       | Bergthorasgade 39, 1.th.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 134       | Bergthorasgade 39, 2.th.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 135       | Bergthorasgade 39, 2.tv.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 136       | Bergthorasgade 39, 3.th.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 137       | Bergthorasgade 39, 3.tv.  | 37.800             | 1.209.600                                 | 1.209.600                                 |
| 138       | Bergthorasgade 39, 4.th.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 141       | Bergthorasgade 39, 5.tv.  | 17.400             | 556.800                                   | 556.800                                   |
| 142       | Bergthorasgade 41, st.th. | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 144       | Bergthorasgade 41, 1.tv.  | 37.800             | 1.209.600                                 | 1.209.600                                 |
| 145       | Bergthorasgade 41, 2.th.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 146       | Bergthorasgade 41, 2.tv.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 147       | Bergthorasgade 41, 3.     | 37.800             | 1.209.600                                 | 1.209.600                                 |
| 150       | Bergthorasgade 41, 4.     | 37.800             | 1.209.600                                 | 1.209.600                                 |
| 152       | Bergthorasgade 41, 5.tv.  | 51.000             | 1.632.000                                 | 1.632.000                                 |
| transport |                           | 2.889.120          | 91.843.200                                | 92.451.840                                |

## Noter

### Note 15 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

| Lejenr. | Adresse                   | Andels-<br>indskud | Andelsværdi<br>31/12 2010<br>iht. litra b | Andelsværdi<br>31/12 2011<br>iht. litra b |
|---------|---------------------------|--------------------|---|---|
|         | transport                 | 2.889.120          | 91.843.200                                | 92.451.840                                |
| 154     | Bergthorasgade 43, st.tv. | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 155     | Bergthorasgade 43, 1.th.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 156     | Bergthorasgade 43, 1.tv.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 158     | Bergthorasgade 43, 2.     | 37.800             | 1.209.600                                 | 1.209.600                                 |
| 159     | Bergthorasgade 43, 3.th.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 160     | Bergthorasgade 43, 3.tv.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 161     | Bergthorasgade 43, 4.th.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 162     | Bergthorasgade 43, 4.tv.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 163     | Bergthorasgade 43, 5.th.  | 17.400             | 556.800                                   | 556.800                                   |
| 164     | Bergthorasgade 43, 5.tv.  | 17.400             | 556.800                                   | 556.800                                   |
| 165     | Bergthorasgade 45, st.th. | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 166     | Bergthorasgade 45, st.tv. | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 167     | Bergthorasgade 45, 1.th.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 168     | Bergthorasgade 45, 1.tv.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 169     | Bergthorasgade 45, 2.     | 37.800             | 1.209.600                                 | 1.209.600                                 |
| 171     | Bergthorasgade 45, 3.th.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 173     | Bergthorasgade 45, 4.th.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 174     | Bergthorasgade 45, 4.tv.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 175     | Bergthorasgade 45, 5.th.  | 24.900             | 796.800                                   | 796.800                                   |
| 176     | Bergthorasgade 45, 5.tv.  | 17.400             | 556.800                                   | 556.800                                   |
| 177     | Bergthorasgade 47, st.    | 37.800             | 1.209.600                                 | 1.209.600                                 |
| 179     | Bergthorasgade 47, 1.     | 37.800             | 1.209.600                                 | 1.209.600                                 |
| 181     | Bergthorasgade 47, 2.th.  | 37.800             | 1.209.600                                 | 1.209.600                                 |
| 182     | Bergthorasgade 47, 2.tv.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 184     | Bergthorasgade 47, 3.tv.  | 37.800             | 1.209.600                                 | 1.209.600                                 |
| 185     | Bergthorasgade 47, 4.th.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 186     | Bergthorasgade 47, 4.tv.  | 36.900             | 1.180.800                                 | 1.180.800                                 |
| 187     | Bergthorasgade 47, 5.th.  | 25.200             | 806.400                                   | 806.400                                   |
| 189     | Bergthorasgade 49, st.th. | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 190     | Bergthorasgade 49, st.tv. | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 191     | Bergthorasgade 49, 1.th.  | 37.800             | 1.209.600                                 | 1.209.600                                 |
| 193     | Bergthorasgade 49, 2.th.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 195     | Bergthorasgade 49, 3.th.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 196     | Bergthorasgade 49, 3.tv.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 197     | Bergthorasgade 49, 4.th.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 198     | Bergthorasgade 49, 4.tv.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 199     | Bergthorasgade 49, 5.th.  | 17.400             | 556.800                                   | 556.800                                   |
| 200     | Bergthorasgade 49, 5.tv.  | 17.400             | 556.800                                   | 556.800                                   |
| 202     | Bergthorasgade 51, st.    | 37.800             | 1.209.600                                 | 1.209.600                                 |
| 203     | Bergthorasgade 51, 1.th.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
|         | transport                 | 3.819.120          | 121.603.200                               | 122.211.840                               |

## Noter

### Note 15 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

| Lejenr. | Adresse                   | Andels-<br>indskud | Andelsværdi<br>31/12 2010<br>iht. litra b | Andelsværdi<br>31/12 2011<br>iht. litra b |
|---------|---------------------------|--------------------|---|---|
|         | transport                 | 3.819.120          | 121.603.200                               | 122.211.840                               |
| 204     | Bergthorasgade 51, 1.tv.  | 37.800             | 1.209.600                                 | 1.209.600                                 |
| 205     | Bergthorasgade 51, 2.th.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 207     | Bergthorasgade 51, 3.th.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 208     | Bergthorasgade 51, 3.tv.  | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
| 210     | Bergthorasgade 51, 4.     | 37.800             | 1.209.600                                 | 1.209.600                                 |
| 211     | Bergthorasgade 51, 5.th.  | 17.400             | 556.800                                   | 556.800                                   |
| 212     | Bergthorasgade 51, 5.tv.  | 17.400             | 556.800                                   | 556.800                                   |
| 213     | Bergthorasgade 53, st.th. | 18.600             | 595.200                                   | 595.200                                   |
| 215     | Bergthorasgade 53, 1.th.  | 30.000             | 960.000                                   | 960.000                                   |
| 216     | Bergthorasgade 53, 1.tv.  | 37.200             | 1.190.400                                 | 1.190.400                                 |
| 217     | Bergthorasgade 53, 2.th.  | 30.000             | 960.000                                   | 960.000                                   |
| 219     | Bergthorasgade 53, 3.th.  | 30.000             | 960.000                                   | 960.000                                   |
| 220     | Bergthorasgade 53, 3.tv.  | 18.600             | 595.200                                   | 595.200                                   |
| 221     | Bergthorasgade 53, 4.th.  | 30.000             | 960.000                                   | 960.000                                   |
| 220     | Bergthorasgade 53, 4.tv.  | 36.600             | 1.171.200                                 | 1.171.200                                 |
| 223     | Bergthorasgade 53, 5.th.  | 39.000             | 1.248.000                                 | 1.248.000                                 |
| 225     | Leifsgade 9, st.th.       | 27.300             | 873.600                                   | 873.600                                   |
| 226     | Leifsgade 9, st.tv.       | 30.000             | 960.000                                   | 960.000                                   |
| 227     | Leifsgade 9, 1.th.        | 27.300             | 873.600                                   | 873.600                                   |
| 228     | Leifsgade 9, 1.tv.        | 35.100             | 1.123.200                                 | 1.123.200                                 |
| 229     | Leifsgade 9, 2.th.        | 27.300             | 873.600                                   | 873.600                                   |
| 230     | Leifsgade 9, 2.tv.        | 35.100             | 1.123.200                                 | 1.123.200                                 |
| 231     | Leifsgade 9, 3.th.        | 27.300             | 873.600                                   | 873.600                                   |
| 232     | Leifsgade 9, 3.tv.        | 35.100             | 1.123.200                                 | 1.123.200                                 |
| 233     | Leifsgade 9, 4.th.        | 27.300             | 873.600                                   | 873.600                                   |
| 234     | Leifsgade 9, 4.tv.        | 35.100             | 1.123.200                                 | 1.123.200                                 |
| 235     | Leifsgade 9, 5.th.        | 36.600             | 1.171.200                                 | 1.171.200                                 |
| 236     | Leifsgade 9, 5.tv.        | 32.400             | 1.036.800                                 | 1.036.800                                 |
| 237     | Leifsgade 11, st.th.      | 35.100             | 1.123.200                                 | 1.123.200                                 |
| 238     | Leifsgade 11, st.tv.      | 27.300             | 873.600                                   | 873.600                                   |
| 239     | Leifsgade 11, 1.th.       | 35.100             | 1.123.200                                 | 1.123.200                                 |
| 240     | Leifsgade 11, 1.tv.       | 27.300             | 873.600                                   | 873.600                                   |
| 241     | Leifsgade 11, 2.th.       | 35.100             | 1.123.200                                 | 1.123.200                                 |
| 242     | Leifsgade 11, 2.tv.       | 27.300             | 873.600                                   | 873.600                                   |
| 243     | Leifsgade 11, 3.th.       | 35.100             | 1.123.200                                 | 1.123.200                                 |
| 244     | Leifsgade 11, 3.tv.       | 27.300             | 873.600                                   | 873.600                                   |
| 245     | Leifsgade 11, 4.th.       | 35.100             | 1.123.200                                 | 1.123.200                                 |
| 246     | Leifsgade 11, 4.tv.       | 27.300             | 873.600                                   | 873.600                                   |
| 247     | Leifsgade 11, 5.th.       | 46.800             | 1.497.600                                 | 1.497.600                                 |
| 248     | Leifsgade 11, 5.tv.       | 36.600             | 1.171.200                                 | 1.171.200                                 |
|         | transport                 | 5.027.520          | 160.272.000                               | 160.880.640                               |

## Noter

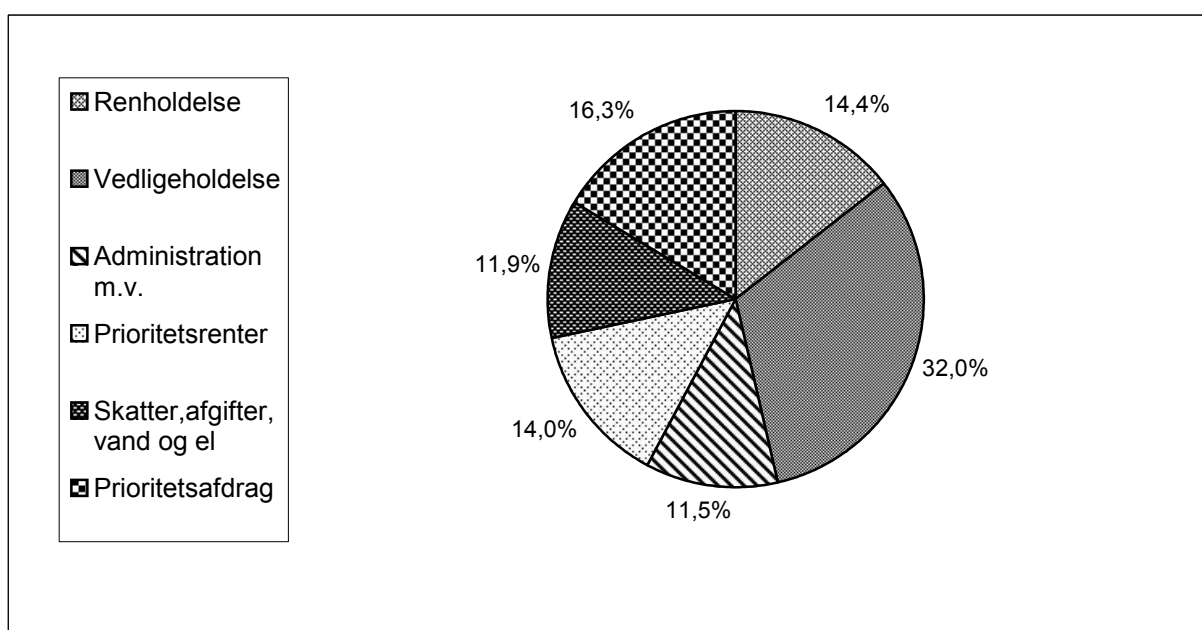
### Note 15 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

| Lejenr. | Adresse                   | Andels-<br>indskud | Andelsværdi<br>31/12 2010<br>iht. litra b | Andelsværdi<br>31/12 2011<br>iht. litra b |
|---------|---------------------------|--------------------|---|---|
|         | transport                 | 5.027.520          | 160.272.000                               | 160.880.640                               |
| 250     | Artillerivej 58, st.tv.   | 24.600             | 787.200                                   | 787.200                                   |
| 251     | Artillerivej 58, 1.th.    | 37.200             | 1.190.400                                 | 1.190.400                                 |
| 252     | Artillerivej 58, 1.tv.    | 24.600             | 787.200                                   | 787.200                                   |
| 253     | Artillerivej 58, 2.th.    | 37.200             | 1.190.400                                 | 1.190.400                                 |
| 254     | Artillerivej 58, 2.tv.    | 24.600             | 787.200                                   | 787.200                                   |
| 255     | Artillerivej 58, 3.th.    | 37.200             | 1.190.400                                 | 1.190.400                                 |
| 256     | Artillerivej 58, 3.tv.    | 24.600             | 787.200                                   | 787.200                                   |
| 257     | Artillerivej 58, 4.th.    | 37.200             | 1.190.400                                 | 1.190.400                                 |
| 258     | Artillerivej 58, 4.tv.    | 24.600             | 787.200                                   | 787.200                                   |
| 259     | Artillerivej 58, 5.th.    | 35.400             | 1.132.800                                 | 1.132.800                                 |
| 260     | Artillerivej 58, 5.tv.    | 22.800             | 729.600                                   | 729.600                                   |
| 261     | Artillerivej 60, st.th.   | 27.300             | 873.600                                   | 873.600                                   |
| 262     | Artillerivej 60, st.tv.   | 27.000             | 864.000                                   | 864.000                                   |
| 263     | Artillerivej 60, 1.th.    | 27.300             | 873.600                                   | 873.600                                   |
| 264     | Artillerivej 60, 1.tv.    | 36.300             | 1.161.600                                 | 1.161.600                                 |
| 267     | Artillerivej 60, 3.th.    | 27.300             | 873.600                                   | 873.600                                   |
| 268     | Artillerivej 60, 3.tv.    | 36.300             | 1.161.600                                 | 1.161.600                                 |
| 269     | Artillerivej 60, 4.th.    | 27.300             | 873.600                                   | 873.600                                   |
| 270     | Artillerivej 60, 4.tv.    | 36.300             | 1.161.600                                 | 1.161.600                                 |
| 271     | Artillerivej 60, 5.th.    | 26.400             | 844.800                                   | 844.800                                   |
| 272     | Artillerivej 60, 5.tv.    | 45.900             | 1.468.800                                 | 1.468.800                                 |
| 273     | Bergthorasgade 41, st.tv. | 18.900             | 604.800                                   | 604.800                                   |
|         |                           | <u>5.693.820</u>   | <u>181.593.600</u>                        | <u>182.202.240</u>                        |

## Noter

### Nøgletal: (ej revideret)

|  | Antal:        | Areal:        |
|--|---------------|---------------|
| Andelsboliger  | 220           | 18.916        |
| Boliglejemaal  | 15            | 997           |
|  | <u>235</u>    | <u>19.913</u> |
|  | <u>2011</u>   | <u>2010</u>   |
| Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter                             | 94            | 92            |
| Offentlig vurdering, kr. pr. m <sup>2</sup> andel                        | 10.785        | 10.785        |
| Offentlig vurdering, kr. pr. m <sup>2</sup> total                        | 10.245        | 10.245        |
| Valuar vurdering, kr. pr. m <sup>2</sup> andel                           | 12.265        | 12.318        |
| Valuar vurdering, kr. pr. m <sup>2</sup> total                           | 11.651        | 11.701        |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver pr. m <sup>2</sup> andel | 1.356         | 1.460         |
| Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andel                        | 441           | 423           |
| Boliglejeindtægt pr. m <sup>2</sup> udlejet                              | 403           | 425           |
| Fordeling af omkostninger mv. i %:                                       |               |               |
| Renholdelse  | 14,35         | 18,22         |
| Vedligeholdelse  | 31,96         | 13,63         |
| Administration m.v.  | 11,46         | 15,19         |
| Prioritetsrenter   | 14,02         | 20,42         |
| Skatter, afgifter, vand og el  | 11,92         | 13,24         |
| Prioritetsafdrag   | 16,28         | 19,30         |
| Udgifter i alt:  | <u>100,00</u> | <u>100,00</u> |



## Budget for 2012

|   | Regnskab<br>2011 | Budget<br>2012   |
|---|------------------|------------------|
| <b>INDTÆGTER:</b>                         |                  | (ej revideret)   |
| Boligafgift                               | 8.337.434        | 8.570.000        |
| Leje, beboelse                            | 401.359          | 386.000          |
| Lokale, Bryggenet                         | 14.343           | 15.000           |
| Renteindtægter                            | 47.737           | 45.000           |
| Øvrige indtægter                          | 90.279           | 0                |
| <b>Indtægter i alt</b>                    | <b>8.891.152</b> | <b>9.016.000</b> |
| <b>UDGIFTER:</b>                          |                  |                  |
| Prioritetsrenter                          | 1.291.986        | 1.166.000        |
| Renteudgifter                             | 171              | 0                |
| Grundskyld                                | 593.276          | 600.000          |
| Dagrenovation                             | 417.424          | 430.000          |
| Forsikringer                              | 304.645          | 314.000          |
| Elforbrug                                 | 88.653           | 80.000           |
| Bryggenet                                 | 118.879          | 110.000          |
| Viceværter m.v.                           | 1.000.767        | 1.100.000        |
| Renholdelse                               | 322.404          | 334.000          |
| Reparation og vedligeholdelse             | 701.823          | 500.000          |
| Vedligeholdelsesplan                      | 1.773.924        | 0                |
| Indvendig vedligeholdelse                 | 39.590           | 39.000           |
| Administrationshonorar                    | 243.530          | 245.000          |
| Revision og regnskab                      | 40.000           | 41.000           |
| Andre honorarer                           | 64.907           | 70.000           |
| Kontorhold, porto og gebyrer              | 65.422           | 70.000           |
| Kontor- og telefongodtgørelse             | 22.400           | 23.000           |
| Møde- og foreningsomkostninger            | 48.697           | 70.000           |
| Afskrivninger                             | 89.906           | 90.000           |
| Afskrevet leje, vand, varme fraflyttere   | 29.017           | 0                |
| For meget afsat, lønsumsrefusion          | 29.325           | 0                |
| Loftsgruppen, stilladssag, afskrevet      | 431.288          | 0                |
| <b>Udgifter i alt</b>                     | <b>7.718.034</b> | <b>5.282.000</b> |
| <b>Budgetteret driftsresultat</b>         | <b>1.173.118</b> | <b>3.734.000</b> |
| <b>Resultatdisponering</b>                |                  |                  |
| Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse | 1.400.000        | 1.000.000        |
| Afdrag på prioritetsgæld                  | 1.500.975        | 1.923.000        |
| Overført resultat                         | -1.727.857       | 811.000          |
| <b>Disponeret i alt</b>                   | <b>1.173.118</b> | <b>3.734.000</b> |

### Budgetforudsætninger:

Der er indregnet stigning i boligafgiften med 3% pr. 1/7 2012.

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

I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 31. december 2011. Eventuel nyomlægning af lån er ikke indregnet i budgettet.