



Tlf: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**A/B BORUP**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2010**  
**13. REGNSKABSÅR**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	Side
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger .....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ejendomsoplysninger og hovedtal.....	6
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Noter .....	14-19
Andelskroneberegning.....	19

**FORENINGSOPLYSNINGER**

**Foreningen**                      Andelsboligforeningen Borup  
Borups Allé 200-236, Vestergårdsvej 1-41, Vestergårdsporten 1-4  
og Mågevej 17-21  
2400 København NV

Ejendom:                      Matr.nr. 505 m.fl. Utterslev, København

CVR-nr.:                      20 43 92 03

Stiftet:                        1. september 1997

Hjemsted:                    København

Regnskabsår:                1. januar - 31. december

**Bestyrelse**                      Solveig Petersen, formand  
Michael David  
René Sørheim  
Michael Boel  
Mahsa Mokhtari Agdami

**Administrator**                Datea A/S  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby  
Tlf. 45 26 01 02  
Helle Bending

**Revision**                        BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
1561 København V  
Tlf. 39 15 52 00  
Gert Larsen

**Pengeinstitutter**                Nordea Bank Danmark A/S  
Vesterbrogade 8  
0900 København C

Nykredit Bank  
Kalvebod Brygge 1-3  
1780 København V

**BESTYRELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2010 for A/B Borup.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. april 2011

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Solveig Petersen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Michael David

\_\_\_\_\_  
René Sørheim

\_\_\_\_\_  
Michael Boel

\_\_\_\_\_  
Mahsa Mokhtari Agdami

**ADMINISTRATORPÅTEGNING**

Som administrator i A/B Borup skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2010. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010.

Kgs. Lyngby, den 6. april 2011

Administrator:

\_\_\_\_\_  
Helle Bending  
Datea A/S

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Borup

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Borup for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, samt ledelsesberetningen. Årsregnskabet og ledelsesberetningen udarbejdes efter årsregnskabsloven. Revisionen har ikke omfattet budgettallene i resultatopgørelsen.

### **Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet og ledelsesberetningen**

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, og en ledelsesberetning der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab og en ledelsesberetning 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 og ledelsesberetningen 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, og ledelsesberetningen ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

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

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

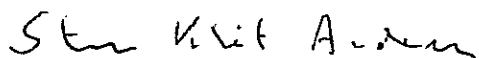
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING****Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling 31. december 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 6. april 2011

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Steen Klit Andersen  
Statsautoriseret revisor

## EJENDOMSOPLYSNINGER

### Ejendom

Antal lejligheder.....	281
Heraf:	
Andelslejligheder 14.540 m <sup>2</sup> .....	233
Udlejede lejligheder 2.617 m <sup>2</sup> .....	45
Erhvervslejligheder 403 m <sup>2</sup> .....	3
Antal etager.....	3
Antal opgange.....	47
Samlet boligareal i m <sup>2</sup> .....	17.560
<b>Arealfordeling</b>	
Grundareal i m <sup>2</sup> .....	5.883
Boligareal i m <sup>2</sup> .....	17.157
Erhvervsareal i m <sup>2</sup> .....	403

## UDVIKLING I HOVEDTAL

	2010	2009	2008	2007	2006
<b>Udviklingen i boligafgift og andelskrone</b>					
Boligafgift (2006 = index 100).....	110	110	107	104	100
Antal resterende lejelejligheder.....	45	45	45	46	47
Andelskrone.....	125,63	113,93	82,67	93,28	33,17
Vedtaget på generalforsamlingen.....		95,00	82,67	93,28	33,17

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Borups Allé 200-236, Vestergårdsvej 1-41, Vestergårdssporten 1-4 og Mågevej 17-21, 2400 København NV.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.



## ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Borup for 2010 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således at regnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenligt. Der er endvidere af hensyn til årsrapportens retvisende billede foretaget tilretninger af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor samt under de enkelte regnskabsposter.

Som følge af foreningens karakter som andelsboligforening foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger på foreningens ejendom. Der henvises til beskrivelsen heraf i anvendt regnskabspraksis.

Endvidere indeholder årsrapporten oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Boligafgift og leje

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opgjorte teoretiske boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudbetalt boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift og leje.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Udgifter

Udgifter omfatter foreningens omkostninger til drift af foreningen, herunder prioritetsrenter, ejendomsskatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse, administrationsudgifter samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte udgifter samt betalte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, som ikke vedrører foreningens almindelige prioritetsgæld. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift, og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Som følge af foreningens karakter samt formålet med udarbejdelsen af årsrapporten til brug for værdiansættelsen af andelskronen foretages der ikke afskrivning på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet løbetid.

Det er i øvrigt bestyrelsens hensigt at foretage en systematisk og løbende vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, hvorfor ejendommen derfor ikke antages at være udsat for løbende værdiforringelse.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Traktor.....	10 år	0 %
Netværksanlæg.....	10 år	0 %
Driftsmateriel m.v.....	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under 12,3 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter § 14.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	Regnskab 2010 kr.	Regnskab 2009 tkr.	Budget (ej revideret) 2010 tkr.
Andelsboligafgift.....		9.118.100	8.950	9.125
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....		1.368.966	1.364	1.329
Lejeindtægt, erhverv.....		272.971	284	266
Ventelistegebyrer.....		2.400	1	0
<b>INDTÆGTER I ALT.....</b>		<b>10.762.437</b>	<b>10.599</b>	<b>10.720</b>
Prioritetsrenter.....	11	-3.499.342	-3.462	-3.432
Ejendomsskat m.v.....	1	-2.368.092	-2.295	-2.371
Forsikringer.....		-171.176	-175	-170
Elektricitet.....		-167.430	-211	-210
Renholdelse/gårdmandsløn.....	2	-1.013.921	-882	-905
Reparationer og vedligeholdelse.....	3	-1.473.459	-2.281	-1.200
Foreningsomkostninger.....	4	-712.061	-741	-704
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-104.680	-113	-105
Afskrivning driftsmateriel m.v.....		-182.112	-217	-182
<b>UDGIFTER I ALT.....</b>		<b>9.692.273</b>	<b>10.377</b>	<b>9.279</b>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....</b>		<b>1.070.164</b>	<b>222</b>	<b>1.441</b>
Finansielle indtægter.....	5	18.740	62	0
Finansielle omkostninger.....		0	0	-15
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>1.088.904</b>	<b>284</b>	<b>1.426</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Ekstraordinære poster.....	6	238.415	-1	0
Vedligeholdelsesandel byggesag.....		-68.334	-20.365	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>1.258.985</b>	<b>-20.082</b>	<b>1.426</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Afdrag på prioritetsgæld.....		1.539.841	1.474	1.500
Overført resultat.....		-280.856	-21.556	-74
<b>I ALT.....</b>		<b>1.258.985</b>	<b>-20.082</b>	<b>1.426</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2010 kr.	2009 tkr.
Grunde og bygninger (Ejendomsværdi pr. 1/10 2010, kr. 171.000.000).....		60.000.000	60.000
Traktor.....	7	287.375	0
Netværksanlæg.....	7	537.888	677
Driftsmateriel m.v.....	7	30.199	73
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>		<b>60.855.462</b>	<b>60.750</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>60.855.462</b>	<b>60.750</b>
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		355.439	433
Mellemregning, administrator.....		0	1
Periodeafgrænsningsposter.....		293.037	117
Forsikringsager.....		29.103	0
Andre tilgodehavender.....		48.028	0
Antenneregnskab.....	8	344.170	65
Netværksregnskab.....	13	0	116
Varmeregnskab.....	9	10.955	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.080.732</b>	<b>732</b>
Indestående i pengeinstitutter.....		1.243.686	0
Indestående i pengeinstitut vedr. byggesag.....		1.688.834	2.174
Kasse- og girobeholdninger.....		11.952	4
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>2.944.472</b>	<b>2.178</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>4.025.204</b>	<b>2.910</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>64.880.666</b>	<b>63.660</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2010 kr.	2009 tkr.
Andelskapital.....		1.447.000	1.447
Overført resultat.....		-10.660.708	-11.920
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>10</b>	<b>-9.213.708</b>	<b>-10.473</b>
Prioritetsgæld.....	11	70.617.196	72.157
Forudbetalt leje og deposita.....		570.471	550
Indvendig vedligeholdelse.....		877.105	893
Langfristede gældsforpligtelser.....		<b>72.064.772</b>	<b>73.600</b>
Mellemregning, andelshavere ved salg.....		1.416.649	0
Skyldige omkostninger.....	12	529.634	342
Forudmodtaget boligafgift og leje.....		79.357	25
Netværksregnskab.....	13	3.962	0
Varmeregnskab.....	9	0	164
Nordea A/S.....		0	2
Kortfristede gældsforpligtelser.....		<b>2.029.602</b>	<b>533</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>74.094.374</b>	<b>74.133</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>64.880.666</b>	<b>63.660</b>
Eventualposter mv.	14		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	15		
Andelskroneberegning	16		

## NOTER

	2010 kr.	2009 tkr.	Note
<b>Ejendomsskat m.v.</b>			<b>1</b>
Ejendomsskat.....	1.088.232	1.018	
Vandafgift.....	768.821	733	
Renovation m.v.....	511.039	544	
	<b>2.368.092</b>	<b>2.295</b>	
 <b>Renholdelse/gårdmandsløn</b>			 <b>2</b>
Vicevært m.fl.....	373.552	312	
Regulering feriepengeforpligtelse.....	0	1	
Lønsumsafgift, ATP, AER.....	6.047	15	
Trappevask.....	348.950	376	
Varmemester.....	85.905	83	
Øvrig renholdelse, snerydning m.v.....	143.323	60	
Ejendomsservice.....	56.144	35	
	<b>1.013.921</b>	<b>882</b>	
 <b>Reparationer og vedligeholdelse</b>			 <b>3</b>
Blikkenslager.....	313.797	849	
VVS.....	14.087	0	
Murer.....	27.038	126	
Tømrer og snedker.....	62.718	198	
Elektriker.....	102.988	214	
Maler.....	24.183	66	
Centralvarmeanlæg.....	110.683	85	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	444.915	207	
Porte.....	9.646	0	
Trapper og ramper.....	59.503	0	
Reparation, tag.....	131.822	0	
Dørpumper, døre og vinduer.....	107.167	127	
Vinduespudser.....	4.531	0	
Småanskaffelser.....	9.534	24	
Øvrig rådgivning.....	30.750	38	
Veje, garage, skure mv.....	8.474	30	
Postkasseanlæg.....	11.623	317	
	<b>1.473.459</b>	<b>2.281</b>	

## NOTER

	2010 kr.	2009 tkr.	Note
<b>Foreningsomkostninger</b>			
Administration.....	339.688	330	4
Revision.....	37.000	37	
Opstilling af regnskab, BDO.....	4.000	4	
Deltagelse på generalforsamling, BDO.....	4.000	4	
Revision, tidligere år.....	0	-3	
Målerpasning og varmeregnskab.....	100.888	104	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder/sommerfest m.m.....	54.988	39	
Porto/gebyrer/PBS/fotokopier.....	45.661	61	
Kontingent ABF.....	12.106	12	
Øvrige kontingenter.....	28.728	34	
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse bestyrelse.....	16.000	16	
Handelsværdiurdering.....	68.750	38	
Diverse udgifter.....	268	3	
Advokat.....	0	62	
Differencer/øredifferencer.....	-16	0	
	<b>712.061</b>	<b>741</b>	
<b>Finansielle indtægter</b>			
Pengeinstitutter.....	18.740	61	5
Renteindtægter, mellemregning.....	0	1	
	<b>18.740</b>	<b>62</b>	
<b>Ekstraordinære poster</b>			
Refusion vedr. eksklusion af beboer.....	0	240	6
Indtægt vedrørende fraflyttere.....	12.597	0	
Refusion lønsumsafgift 2007-2009.....	32.866	0	
Indgået på tidligere realiseret tab.....	62.103	0	
Tab på tilgodehavender.....	0	-108	
Lejetab og tomgangsleje.....	-45.156	-133	
Varme- og vandregnskab, ledige lejemål.....	-1.846	0	
Vandafregning 2007-2009.....	177.851	0	
	<b>238.415</b>	<b>-1</b>	



## NOTER

				Note
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				<b>7</b>
	Traktor	Netværksanlæg	Drifts- materiel mv.	
Kostpris 1. januar 2010.....	0	1.388.949	471.451	
Tilgang.....	287.375	0	0	
Kostpris 31. december 2010.....	287.375	1.388.949	471.451	
Afskrivninger 1. januar 2010.....	0	712.166	398.035	
Årets afskrivninger .....	0	138.895	43.217	
Afskrivninger 31. december 2010.....	0	851.061	441.252	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2010..	287.375	537.888	30.199	
		2010 kr.	2009 tkr.	
<b>Antenneregnskab</b>				<b>8</b>
Saldo 1. januar.....		65.067	0	
		65.067	0	
Indbetalt antennebidrag.....		-489.420	-497	
Antenneudgifter til programleverandører, Copy-dan.....		768.523	562	
		279.103	65	
Antenneregnskab i alt.....		344.170	65	
<b>Varmeregnskab</b>				<b>9</b>
Indbetalt aconto varme.....		-437.340	-432	
Afholdte varmeudgifter.....		418.995	361	
ELO-honorar.....		29.300	0	
Afregning varme.....		0	-93	
		10.955	-164	
<b>Egenkapital</b>				<b>10</b>
	Andelskapital	Overført resultat	I alt	
Egenkapital 1. januar 2010.....	1.447.000	-11.919.693	-10.472.693	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-280.856	-280.856	
Afdrag på prioritetsgæld.....		1.539.841	1.539.841	
Egenkapital 31. december 2010.....	1.447.000	10.660.708	-9.213.708	

## NOTER

							Note
<b>Prioritetsgæld</b>							<b>11</b>
	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld Ultimo	Kursværdi Ultimo	
BRF 4 %.....	57.561.000	52.957.116	1.184.245	2.430.711	51.772.871	51.000.608	
BRF 5 %.....	20.362.000	19.199.922	355.596	1.068.631	18.844.325	19.080.927	
		<b>72.157.038</b>	<b>1.539.841</b>	<b>3.499.342</b>	<b>70.617.196</b>	<b>70.081.535</b>	
Kontantlånet fra BRF Kredit har en rente på 4,15 % og en restløbetid på 24,75 år.							
Kontantlånet fra BRF Kredit har en rente på 5,12 % og en restløbetid på 25,50 år.							
				2010 kr.	2009 tkr.		
<b>Skyldige omkostninger</b>							<b>12</b>
BDO A/S.....				43.500	41		
Byrgesens Maskinforretning A/S.....				306.610	0		
Telia Stofa.....				13.482	0		
Scan Tholo ApS.....				11.500	0		
ISTA.....				0	96		
RM Rengøring.....				0	87		
DATEA.....				4.080	8		
Pension Vicevært.....				11.262	25		
Dansk Natur Teknik.....				73.224	0		
ABF.....				0	12		
D-G El-service.....				14.406	10		
ATP og sociale udgifter.....				76	1		
Feriepengeforpligtelse.....				32.297	32		
Beskattede feriepenge.....				3.315	0		
A-skat og AM-bidrag.....				0	7		
Øvrige kreditorer.....				15.882	23		
				<b>529.634</b>	<b>342</b>		
<b>Netværksregnskab</b>							<b>13</b>
Saldo 1. januar.....				115.968	0		
				<b>115.968</b>	<b>0</b>		
Indbetalt netværksbidrag.....				-274.095	-275		
Netværksudgifter til leverandører og vedligehold.....				154.165	391		
				<b>-119.930</b>	<b>116</b>		
<b>Netværksregnskab i alt.....</b>				<b>-3.962</b>	<b>116</b>		

**Eventualposter mv.**

14

**Eventualforpligtelser**

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og skatten heraf kan således udgøre et væsentligt beløb, som ikke fremgår af årsregnskabets balance eller er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

15

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 1.500.000 som er i eget behold.

Foreningen har afgivet garanti ved flere andelshaveres køb af andelsbolig.

## NOTER

Note

**Egenkapital ('andelenes værdi')**

16

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -9.213.708

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (bogført værdi).....	60.537.888
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	251.000.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	171.000.000

Ejendommen blev d. 7. februar 2011 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Wismann Property Consult A/S til en kontant handelspris på kr. 251.000.000, pr. 31. december 2010.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdien som udlejningsejendom kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2010.....		-9.213.708
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	251.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>60.537.888</u>	190.462.112
Kursværdi prioritetsgæld.....	70.081.535	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>70.617.196</u>	535.661
Foreningens formue pr. 31. december 2010.....		<b>181.784.065</b>

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{181.784.065 \times \text{andelsindskud}}{1.447.000}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 125,63.

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 95,00.

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance.