Nielsen & Christensen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Andelsboligforeningen
Ingolf
København
(CVR-nr. 18 49 73 44)

Årsrapport for 2010
(16. regnskabsår)

Budget 2011

Administrator:
CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V
Telefon 33 33 82 82

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

	Side
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5 - 6
Noter	7 - 18
Budget for 2011	19

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2010 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. februar 2011

CEJ Ejendomsadministration A/S

Bestyrelsens påtegning:

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

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 væsentig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. februar 2011

Lau Øfjord Blaxekjær
(formand)

Mathias Høegsberg	Andreas Jørgensen	Zeynel Palamutcu
Fenn Nøhr	Lene Høyer	Sidsel Schrøder

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Ingolf.

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

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

Revisors ansvar og den udførte revision
Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion
Det er vor opfattelse, at årsregnskab giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 18. februar 2011
NIELSEN & CHRISTENSEN
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Hougaard
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

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

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen:

Boligafgift/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. Prioritetsafdrag udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Balancen:

Anlægsaktiver:
Ejendommen er optaget til valuar vurdering. Der afskrives ikke på ejendommen.

Vaskerianlæg afskrives over 10 år

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.

Prioritetsgæld:
Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på balancedagen.

Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan:
Der er udarbejdet tilstandsrapport/vedligeholdelsesplan for ejendommen.

Skatter:
Andelsboligforeningen er skattepligtig af de del af overskuddet , der kan henføres til de ulejede boliger. Skatten udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse for perioden
1. januar - 31. december

Note	2010 Budget		2010 Regnskab	2009 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	10.372.000	Boligafgift	10.412.172	11.008.597
	386.000	Leje, beboelse	398.762	466.354
	81.000	Leje, erhverv	136.468	163.405
	266.000	Byfornyelsestilskud	267.538	310.042
	10.000	Renteindtægter	16.213	7.612
1	20.000	Øvrige indtægter	433.321	407.632
	11.135.000	**Indtægter i alt**	11.664.474	12.363.642
		UDGIFTER:		
	1.331.000	Prioritetsrenter	1.315.173	1.369.462
	600.000	Grundskyld	595.938	556.951
	300.000	Dagrenovation	300.901	299.462
	0	Vandafgift	0	656.395
	234.000	Forsikringer	233.727	241.442
	150.000	Elforbrug	92.858	196.320
2	400.000	Lønninger	410.414	910.338
	200.000	Viceværtservice, inkl. alm. snerydning	419.445	0
3	400.000	Renholdelse	389.995	391.077
4	750.000	Reparation og vedligeholdelse	895.550	747.409
	7.000.000	Større arbejder	0	913.447
	100.000	Tagprojekt ingeniør, tagterrasse	38.718	66.681
	110.000	Nyindretning af fællesfaciliteter	167.299	0
	50.000	Afsat indvendig vedligeholdelse	52.197	55.300
	8.000	Varme, kontor og golfen	10.842	6.445
	375.000	Administrationshonorar	312.090	327.679
	42.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	42.000	40.000
5	400.000	Andre honorarer	403.735	744.573
	150.000	Kontorhold, porto og gebyrer	85.314	157.360
6	90.000	Møder og generalforsamlinger m.v.	75.816	83.024
7	100.000	Bestyrelsens rådighedsbeløb	71.514	100.867
	20.000	Øvrige udgifter, beboerfester	22.153	19.101
	0	Afskrevet leje og varme, lejere	20.575	51.837
	0	Afskrevet vedr. tidligere administrator	150.607	0
	0	Frivilligt forlig	0	25.000
	12.810.000	**Udgifter i alt**	6.106.861	7.960.170
	-1.675.000	**Driftsresultat**	5.557.614	4.403.472
	1.676.000	Afdrag på prioritetsgæld	1.693.159	1.625.965
	-3.351.000	**Årets resultat**	3.864.455	2.777.507

Balance pr. 31. december 2010

Aktiver

Note		kr.
	Ejendommens værdikonto:	
	Saldo 1. januar 2010	288.000.000
	Vaskerianlæg anskaffet 2009:	
	Afskrivning, 10 % overført til vaskeriregnskab	-67.960
*)	Nedskrivning til valuarvurdering	-4.932.040
	Ejendommens værdi	283.000.000
	(Offentlig vurdering pr. 1/10 2010, kr. 171.000.000,)	
	Anlægsaktiver i alt	283.000.000
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	306.517
	Tilgodehavende vedr. vurderinger af andele til salg	60.750
	Forsikringssager	97.981
	Forudbetalt serviceaftale, varmeanlæg	8.206
	Andre tilgodehavender	184.098
	Tilgodehavender	657.552
	Danske Bank, driftskonto, maksimum kr. 5 mill.	36.385.301
	Danske Bank, gårdmand	40
	Danske Bank, kasserer	16.515
	Deponeringskonto, Realkredit Danmark	490.313
	Mellemregning med administrator	13.063
	Likvide beholdninger	36.905.232
	Omsætningsaktiver i alt	37.562.784
	Aktiver i alt	320.562.784

*) Ejendommen er optaget til valuarvurdering foretaget den 8. februar 2011 af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar, M.D.ER. Erik Wiborg, Wiborg + Partnere ApS, Scherfigsvej 1, 2100 København Ø.

Balance pr. 31. december 2010

Passiver

Note		kr.
8	**Egenkapital**	259.559.108

	Prioritetsgæld:	Afdrag	Indfriet	Restgæld 31/12 2010	Kursværdi 31/12 2010
*)	Nykredit -2025 - 4,0700%	1.693.159	28.115.592	0	0
**)	RealDK - 2041 - 4,4956%	0	0	55.000.000	55.387.960
		1.693.159	28.115.592	55.000.000	55.387.960

*) Lånet er indfriet 31/12-10 til kurs 100
**) Lånet er et fast forrentet kontantlån m/ afdrag

	Deposita		100.296
	Fast forudbetalt leje		2.060
	Indvendig vedligeholdelse		526.189
9	Vaskeri		105.217
	Varmeregnskab tidligere år		28.498
	Varmeregnskab 2010/11:		
	Indgået a contobidrag	283.220	
	Afholdte udgifter	-190.097	93.123
	Vandregnskab tidligere år		55.728
	Vandregnskab 2010/11:		
	Indgået a contobidrag	136.369	
	Afholdte udgifter	-59.964	76.405
	Uafregnede handler/forudbetalt boligafgift		3.667.119
	Skyldige omkostninger		961.081
	Gældsforpligtelser i alt		61.003.676
	Passiver i alt		320.562.784

10 Garantiforpligtelser
11 Panthæftelser
12 Forsikringsforhold
13 Beregning af andelsværdi
14 Eventualforpligtelse

Noter

	kr.
Note 1 - Øvrige indtægter:	
Leje Golfen / salg nøgler	19.275
Salg af forbedringer	284.195
Refusion af lønsumsafgift 2007 - 2010	129.851
	433.321

Note 2 - Lønninger:	
Lønninger og pensioner	403.462
ATP	4.365
Arbejdstøj	2.587
	410.414

Note 3 - Renholdelse:	
Trappevask	264.102
Vinduespolering	38.075
Containere/bortkørsel af affald	1.736
Ekstraordinær snerydning, inkl. nedtagning af istapper m/ lift	56.130
Renholdelse af beboerhotel og kontor	29.952
	389.995

Note 4 - Reparation og vedligeholdelse:	
Facadearbejde, reparation af hjørnekarnap inkl. ingeniørbistand	48.365
Facadearbejde, pudsning af køkkentrappe, kælder samt reparation af lyskasse	33.652
Falck abonnement	21.995
Kloak, spuling af brønde	3.394
Tømrer, opsætning af postkasser	43.305
Tømrer, reparation af gelænder	15.206
ISS, vandskade	5.151
Vedligeholdelse i lejemål	64.427
Låger til skakt samt diverse arbejde på legepladsen	34.426
Porttelefonanlæg, udskiftning af relæer	8.651
Låseservice, inkl. låse, nøgler og skilte	29.110
Varmecentral, udskiftning af pumpe, radiator, serviceaftale samt diverse	124.951
Serviceabonnement, alarmanlæg	15.593
Tag, reparation af tag og rensning af tagrender fra lift	159.401
Elektriker, udskiftning af lyspærer, trappetryk samt fejlfindning	51.304
Blikkenslager, reparation af diverse rørskader	31.003
transport	689.934

Noter

		kr.
Note 4 - Reparation og vedligeholdelse: (fortsat)		
transport		689.934
Blikkenslager, reparation af faldsstammer samt udskiftning heraf		36.168
Gartner, pasning af rosenbed samt beskæring af husvin og hæk		27.046
Småanskaffelser samt reparation af maskiner		36.510
Vinduer og døre, diverse reparationer		105.892
		895.550

Note 5 - Andre honorarer:		
Brunata, varmeregnskabshonorar		91.349
Alectia, støjmålinger		21.902
Administrator, opfølgning på tidligere administrator		9.020
Administrator, bygherrerådgivning vedr. tagudskiftning		57.738
Administrator, bygherrerådgivning vedr. loft / altan		26.633
Administrator, bygherrerådgivning vedr. tagterrasser		-7.080
Administrator, inspektørtilsyn rørprojekt		5.740
Administrator, inspektørtilsyn lejemål		5.740
Administrator, ventelistegebyr	82.400	
Indgået	-20.000	62.400
Administrator, inspektørtilsyn vandmålere fra Brunata		13.120
Administrator, inspektørtilsyn vedligeholdelse og renovering diverse		19.270
Administrator, energistyring 2010		4.700
Administrator, inspektørtilsyn ventilation		10.000
Administrator, vedligeholdelses- og driftsbudget		15.990
Advokat, generalforsamling, rådgivning m.v.		6.450
Valuar		23.750
Juridisk konsulent, vedr. beboermøde 11/11 2009		6.450
Juridisk konsulent, vedr. gårdmandskontrakt / erhvervskontrakt		28.063
Revisor, ekstra beregning af andelskronen ved renovering		2.500
		403.735

Note 6 - Møder og generalforsamling m.v.:	
Bestyrelsesmøder m.v.	18.050
Generalforsamling og informationsmøde	57.766
	75.816

Note 7 - Bestyrelsens rådighedsbeløb:	
Bestyrelsen, overdragelsesmiddag og julefrokost, inkl. arbejdsweekend	29.144
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	32.000
Gaver	10.370
	71.514

Noter

			kr.
Note 8 - Egenkapital:			
Andelsindskud,	20.158 m² á 400		8.063.200
Salg af andele i året	194 m² á 400		77.600
Solgt loft tidligere år	19 m² á 200		3.800
Andelsindskud	20.371 m²		8.144.600
Ejendommens opskrivningsfond:			
Saldo 1. januar 2010			219.316.250
Nedskrivning til valuarvurdering			-4.932.040
			214.384.210
Kursreguleringsfond:			
Saldo 1. januar 2010			202.338
Årets kursregulering			-590.298
			-387.960
Tab- og vindingskonto:			
Saldo 1. januar 2010			30.803.752
Solgte andele, merværdi			1.578.871
Solgte andele, indvendig vedligeholdelse			82.443
Omprioritering, omkostninger			-604.422
Årets afdrag prioritetsgæld			1.693.159
Årets driftsresultat			3.864.455
			37.418.258
Egenkapital i alt			259.559.108
Note 9 - Vaskeri:			
Saldo 1. januar 2010			56.828
Salg af vaskemønter			329.178
			386.006
Vaskemidler m.v.		69.899	
El og gas		50.420	
Vand		63.271	
Rengøring		7.568	
Service og reparationer		21.671	
Afskrivning vaskeri		67.960	280.789
			105.217

Noter

kr.

Note 10 - Garantiforpligtelse:
Foreningen har garanteret for 5 medlemmers indskudslån for oprindelig kr. 247.595.

Note 11 - Panthæftelser
Ifølge vedtægternes §5 stk. 1 og 2 hæfter andelshaverne kun med deres indskud, med mindre kreditor har taget forbehold herom.

Note 12 - Forsikringsforhold
For regnskabsåret er foreningens ejendom forsikret i IF forsikring. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.
Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring. Dækningssummen er kr. 1.000.000 pr. år.

Note 13 - Beregning af andelsværdi:
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger.

Egenkapital ifølge balancen			259.559.108
Værdiregulering (forlods til kommende tagudskiftning)			-27.438.008
Reguleret egenkapital			232.121.100
Andelsindskud			8.144.600
Andelskronens værdi	$\frac{232.121.100}{8.144.600}$	=	28,50

Andelskronens værdi pr. 31. december 2009, opgjort i henhold til litra b blev på generalforsamlingen fastsat til 28,50.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi, opgjort i henhold til litra b, pr. 31. december 2010, gældende indtil næste årlige generalforsamling, fastsættes uændret til 28,50.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2010, opgjort i henhold til litra b, kan maksimalt fastsættes til 31,87.

Noter

kr.

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 28,50:

Adresse	Areal i m²	Andels-indskud	Andelsværdi 31/12 2009 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2010 iht. litra b
Bergthorasgade 14, st. th.	96	38.400	1.094.400	1.094.400
Bergthorasgade 14, st. tv.	62	24.800	706.800	706.800
Bergthorasgade 14, 1. th.	79	31.600	900.600	900.600
Bergthorasgade 14, 1. tv.	124	49.600	1.413.600	1.413.600
Bergthorasgade 14, 2. th.	79	31.600	900.600	900.600
Bergthorasgade 14, 3. tv.	62	24.800	706.800	706.800
Bergthorasgade 14, 4. th.	79	31.600	900.600	900.600
Bergthorasgade 14, 4. tv.	59	23.600	672.600	672.600
Bergthorasgade 14, 5. th.	79	31.600	900.600	900.600
Bergthorasgade 16, stuen	124	49.600	1.413.600	1.413.600
Bergthorasgade 16, 1. th.	62	24.800	706.800	706.800
Bergthorasgade 16, 1. tv.	62	24.800	706.800	706.800
Bergthorasgade 16, 2. th.	62	24.800	706.800	706.800
Bergthorasgade 16, 3. tv.	124	49.600	1.413.600	1.413.600
Bergthorasgade 16, 4. th.	59	23.600	672.600	672.600
Bergthorasgade 16, 4. tv.	118	47.200	1.345.200	1.345.200
Bergthorasgade 16, 5. th.	115	46.000	1.311.000	1.311.000
Bergthorasgade 16, 5. tv.	58	23.200	661.200	661.200
Bergthorasgade 18, st. th.	62	24.800	706.800	706.800
Bergthorasgade 18, st. tv.	124	49.600	1.413.600	1.413.600
Bergthorasgade 18, 2. th.	124	49.600	1.413.600	1.413.600
Bergthorasgade 18, 3. th.	62	24.800	706.800	706.800
Bergthorasgade 18, 3. tv.	124	49.600	1.413.600	1.413.600
Bergthorasgade 18, 5. th.	116	46.400	1.322.400	1.322.400
Bergthorasgade 20, st. tv.	124	49.600	1.413.600	1.413.600
Bergthorasgade 20, 1. th.	62	24.800	706.800	706.800
Bergthorasgade 20, 1. tv.	124	49.600	1.413.600	1.413.600
Bergthorasgade 20, 2. th.	124	49.600	1.413.600	1.413.600
Bergthorasgade 20, 2. tv.	62	24.800	706.800	706.800
Bergthorasgade 20, 3. tv.	62	24.800	706.800	706.800
Bergthorasgade 20, 4. th.	118	47.200	1.345.200	1.345.200
Bergthorasgade 20, 4. tv.	117	46.800	1.333.800	1.333.800
Bergthorasgade 20, 5. th.	58	23.200	661.200	661.200
Bergthorasgade 22, st. th.	62	24.800	706.800	706.800
Bergthorasgade 22, 1. tv.	62	24.800	0	706.800
Bergthorasgade 22, 2. th.	62	24.800	706.800	706.800
Bergthorasgade 22, 2. tv.	62	24.800	706.800	706.800
Bergthorasgade 22, 3. th.	121	48.400	1.379.400	1.379.400
transport	3.335	1.334.000	37.312.200	38.019.000

Noter

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Adresse	Areal i m²	Andels-indskud	Andelsværdi 31/12 2009 iht. litra b	kr. Andelsværdi 31/12 2010 iht. litra b
transport	3.335	1.334.000	37.312.200	38.019.000
Bergthorasgade 22, 3. tv.	62	24.800	706.800	706.800
Bergthorasgade 22, 4. tv.	59	23.600	672.600	672.600
Bergthorasgade 22, 5. th.	58	23.200	661.200	661.200
Bergthorasgade 22, 5. tv.	58	23.200	661.200	661.200
Bergthorasgade 22, st. tv.	124	49.600	1.413.600	1.413.600
Bergthorasgade 24, st. tv.	70	28.000	798.000	798.000
Bergthorasgade 24, 1. tv.	132	52.800	1.504.800	1.504.800
Bergthorasgade 24, 2. th.	62	24.800	706.800	706.800
Bergthorasgade 24, 2. tv.	70	28.000	798.000	798.000
Bergthorasgade 24, 3. th.	62	24.800	706.800	706.800
Bergthorasgade 24, 3. tv.	70	28.000	798.000	798.000
Bergthorasgade 24, 4. tv.	129	51.600	1.470.600	1.470.600
Bergthorasgade 24, 5.	128	51.200	1.459.200	1.459.200
Bergthorasgade 26, st. th.	70	28.000	798.000	798.000
Bergthorasgade 26, st. tv.	62	24.800	706.800	706.800
Bergthorasgade 26, 1. th.	70	28.000	798.000	798.000
Bergthorasgade 26, 1. tv.	62	24.800	706.800	706.800
Bergthorasgade 26, 2. tv.	62	24.800	706.800	706.800
Bergthorasgade 26, 3. th.	132	52.800	1.504.800	1.504.800
Bergthorasgade 26, 4. th.	70	28.000	798.000	798.000
Bergthorasgade 26, 4. tv.	59	23.600	672.600	672.600
Bergthorasgade 26, 5. th.	70	28.000	798.000	798.000
Bergthorasgade 26, 5. tv.	59	23.600	672.600	672.600
Bergthorasgade 28, st. tv.	124	49.600	1.413.600	1.413.600
Bergthorasgade 28, 1.	124	49.600	1.413.600	1.413.600
Bergthorasgade 28, 3. tv.	124	49.600	1.413.600	1.413.600
Bergthorasgade 28, 4. th.	59	23.600	672.600	672.600
Bergthorasgade 28, 4. tv.	59	23.600	672.600	672.600
Bergthorasgade 28, 5. tv.	116	46.400	1.322.400	1.322.400
Bergthorasgade 30, st. th.	62	24.800	706.800	706.800
Bergthorasgade 30, st. tv.	62	24.800	706.800	706.800
Bergthorasgade 30, 1. th.	62	24.800	706.800	706.800
Bergthorasgade 30, 1. tv.	62	24.800	706.800	706.800
Bergthorasgade 30, 2. tv.	62	24.800	706.800	706.800
Bergthorasgade 30, 3. th.	62	24.800	706.800	706.800
Bergthorasgade 30, 3. tv.	62	24.800	706.800	706.800
Bergthorasgade 30, 4. th.	59	23.600	672.600	672.600
Bergthorasgade 30, 4. tv.	59	23.600	672.600	672.600
transport	6.293	2.517.200	71.033.400	71.740.200

Noter

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Adresse	Areal i m²	Andels-indskud	Andelsværdi 31/12 2009 iht. litra b	kr. Andelsværdi 31/12 2010 iht. litra b
transport	6.293	2.517.200	71.033.400	71.740.200
Bergthorasgade 30, 5. th.	58	23.200	661.200	661.200
Bergthorasgade 30, 5. tv.	58	23.200	661.200	661.200
Bergthorasgade 32, st.	124	49.600	1.413.600	1.413.600
Bergthorasgade 32, 1. th.	62	24.800	706.800	706.800
Bergthorasgade 32, 1. tv.	62	24.800	706.800	706.800
Bergthorasgade 32, 2. tv.	62	24.800	706.800	706.800
Bergthorasgade 32, 3. th.	124	49.600	1.413.600	1.413.600
Bergthorasgade 32, 4. th.	59	23.600	672.600	672.600
Bergthorasgade 32, 4. tv.	118	47.200	1.345.200	1.345.200
Bergthorasgade 32, 5. th.	58	23.200	661.200	661.200
Bergthorasgade 34, st.	124	49.600	1.413.600	1.413.600
Bergthorasgade 34, 1. th.	62	24.800	706.800	706.800
Bergthorasgade 34, 1. tv.	62	24.800	706.800	706.800
Bergthorasgade 34, 2.	124	49.600	1.413.600	1.413.600
Bergthorasgade 34, 3. th.	62	24.800	706.800	706.800
Bergthorasgade 34, 3. tv.	62	24.800	706.800	706.800
Bergthorasgade 34, 4. th.	118	47.200	1.345.200	1.345.200
Bergthorasgade 34, 5. th.	58	23.200	661.200	661.200
Bergthorasgade 34, 5. tv.	58	23.200	661.200	661.200
Bergthorasgade 36, st. th.	62	24.800	706.800	706.800
Bergthorasgade 36, st. tv.	94	37.600	1.071.600	1.071.600
Bergthorasgade 36, 1. th.	124	49.600	1.413.600	1.413.600
Bergthorasgade 36, 1. tv.	79	31.600	900.600	900.600
Bergthorasgade 36, 2. tv.	79	31.600	900.600	900.600
Bergthorasgade 36, 3. th.	62	24.800	706.800	706.800
Bergthorasgade 36, 3. tv.	79	31.600	900.600	900.600
Bergthorasgade 36, 4. th.	62	24.800	706.800	706.800
Bergthorasgade 36, 4. tv.	79	31.600	900.600	900.600
Bergthorasgade 36, 5. th.	57	22.800	649.800	649.800
Bergthorasgade 36, 5. tv.	79	31.600	900.600	900.600
Halfdansgade 15, st. th.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 15, st. tv.	79	31.600	900.600	900.600
Halfdansgade 15, 1. th.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 15, 1. tv.	79	31.600	900.600	900.600
Halfdansgade 15, 2. th.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 15, 2. tv.	79	31.600	900.600	900.600
Halfdansgade 15, 3. th.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 15, 3. tv.	79	31.600	900.600	900.600
Transport	9.228	3.691.200	104.492.400	105.199.200

Noter

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Adresse	Areal i m²	Andels-indskud	Andelsværdi 31/12 2009 iht. litra b	kr. Andelsværdi 31/12 2010 iht. litra b
Transport	9.228	3.691.200	104.492.400	105.199.200
Halfdansgade 15, 4. th.	59	23.600	672.600	672.600
Halfdansgade 15, 4. tv.	79	31.600	900.600	900.600
Halfdansgade 15, 5. th.	57	22.800	649.800	649.800
Halfdansgade 15, 5. tv.	79	31.600	900.600	900.600
Halfdansgade 17, st. tv.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 17, 1. th.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 17, 1. tv.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 17, 2.	124	49.600	1.413.600	1.413.600
Halfdansgade 17, 3. tv.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 17, 4. th.	59	23.600	672.600	672.600
Halfdansgade 17, 4. tv.	59	23.600	672.600	672.600
Halfdansgade 17, 5. th.	58	23.200	661.200	661.200
Halfdansgade 17, 5. tv.	58	23.200	661.200	661.200
Halfdansgade 19, st. th.	124	49.600	1.413.600	1.413.600
Halfdansgade 19, 1.	124	49.600	1.413.600	1.413.600
Halfdansgade 19, 2. th.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 19, 2. tv.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 19, 3. th.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 19, 3. tv.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 19, 4. th.	118	47.200	1.345.200	1.345.200
Halfdansgade 19, 5. th.	116	46.400	1.322.400	1.322.400
Halfdansgade 21, st. th.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 21, st. tv.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 21, 1. th.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 21, 1. tv.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 21, 2. th.	124	49.600	1.413.600	1.413.600
Halfdansgade 21, 3. th.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 21, 3. tv.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 21, 4. th.	59	23.600	672.600	672.600
Halfdansgade 21, 4. tv.	59	23.600	672.600	672.600
Halfdansgade 21, 5. th.	116	46.400	1.322.400	1.322.400
Halfdansgade 21, 5. tv.	58	23.200	661.200	661.200
Halfdansgade 23, st. th.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 23, st. tv.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 23, 1. th.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 23, 1. tv.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 23, 2. th.	124	49.600	1.413.600	1.413.600
Halfdansgade 23, 3. th.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 23, 4. th.	59	23.600	672.600	672.600
Halfdansgade 23, 4. tv.	59	23.600	672.600	672.600
Transport	12.178	4.871.200	138.122.400	138.829.200

Noter

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Adresse	Areal i m²	Andels-indskud	Andelsværdi 31/12 2009 iht. litra b	kr. Andelsværdi 31/12 2010 iht. litra b
Transport	12.178	4.871.200	138.122.400	138.829.200
Halfdansgade 23, 5. th.	58	23.200	661.200	661.200
Halfdansgade 25, 1. th.	70	28.000	798.000	798.000
Halfdansgade 25, 2. tv.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 25, 3. th.	70	28.000	798.000	798.000
Halfdansgade 25, 3. tv.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 25, 4. th.	70	28.000	798.000	798.000
Halfdansgade 25, 4. tv.	59	23.600	672.600	672.600
Halfdansgade 25, 5. th.	70	28.000	798.000	798.000
Halfdansgade 25, 5. tv.	58	23.200	661.200	661.200
Halfdansgade 27, 1. th.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 27, 1. tv.	70	28.000	798.000	798.000
Halfdansgade 27, 2. th.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 27, 2. tv.	70	28.000	798.000	798.000
Halfdansgade 27, 3. th.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 27, 3. tv.	70	28.000	798.000	798.000
Halfdansgade 27, 4. th.	59	23.600	672.600	672.600
Halfdansgade 27, 4. tv.	70	28.000	0	798.000
Halfdansgade 27, 5. th.	58	23.200	661.200	661.200
Halfdansgade 27, 5. tv.	70	28.000	798.000	798.000
Halfdansgade 29, st. tv.	124	49.600	1.413.600	1.413.600
Halfdansgade 29, 1. tv.	124	49.600	1.413.600	1.413.600
Halfdansgade 29, 2. th.	62	24.800	0	706.800
Halfdansgade 29, 2. tv.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 29, 3. tv.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 29, 4. th.	59	23.600	672.600	672.600
Halfdansgade 29, 4. tv.	59	23.600	672.600	672.600
Halfdansgade 29, 5. tv.	58	23.200	661.200	661.200
Halfdansgade 31, st. th.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 31, st. tv.	124	49.600	1.413.600	1.413.600
Halfdansgade 31, 1. th.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 31, 2.	124	49.600	1.413.600	1.413.600
Halfdansgade 31, 3. th.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 31, 3. tv.	124	49.600	1.413.600	1.413.600
Halfdansgade 31, 4. th.	59	23.600	672.600	672.600
Halfdansgade 31, 4. tv.	59	23.600	672.600	672.600
Halfdansgade 31, 5. tv.	116	46.400	1.322.400	1.322.400
Halfdansgade 33, st. th.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 33, 1. th.	62	24.800	706.800	706.800
Transport	14.936	5.974.400	168.058.800	170.270.400

Noter

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Adresse	Areal i m²	Andels-indskud	Andelsværdi 31/12 2009 iht. litra b	kr. Andelsværdi 31/12 2010 iht. litra b
Transport	14.936	5.974.400	168.058.800	170.270.400
Halfdansgade 33, 1. tv.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 33, 2. tv.	124	49.600	1.413.600	1.413.600
Halfdansgade 33, 3.	124	49.600	1.413.600	1.413.600
Halfdansgade 33, 4. th.	59	23.600	672.600	672.600
Halfdansgade 33, 4. tv.	59	23.600	672.600	672.600
Halfdansgade 33, 5.	116	46.400	1.322.400	1.322.400
Halfdansgade 35, st. th.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 35, st. tv.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 35, 1.	124	49.600	1.413.600	1.413.600
Halfdansgade 35, 2. th.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 35, 2. tv.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 35, 3.	124	49.600	1.413.600	1.413.600
Halfdansgade 35, 4. th.	118	47.200	1.345.200	1.345.200
Halfdansgade 35, 4. tv.	59	23.600	672.600	672.600
Halfdansgade 35, 5. tv.	58	23.200	661.200	661.200
Halfdansgade 37, st.	122	48.800	1.390.800	1.390.800
Halfdansgade 37, 1. th.	79	31.600	900.600	900.600
Halfdansgade 37, 1. tv.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 37, 2. th.	79	31.600	900.600	900.600
Halfdansgade 37, 2. tv.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 37, 3. th.	79	31.600	900.600	900.600
Halfdansgade 37, 3. tv.	62	24.800	706.800	706.800
Halfdansgade 37, 4. th.	79	31.600	900.600	900.600
Halfdansgade 37, 5. th.	79	31.600	900.600	900.600
Halfdansgade 37, 5. tv.	115	46.000	1.311.000	1.311.000
Isafjordsgade 13, st. th.	57	22.800	649.800	649.800
Isafjordsgade 13, 1. th.	83	33.200	946.200	946.200
Isafjordsgade 13, 2. th.	83	33.200	946.200	946.200
Isafjordsgade 13, 2. tv.	83	33.200	946.200	946.200
Isafjordsgade 13, 3. tv.	83	33.200	946.200	946.200
Isafjordsgade 13, 4. th.	83	33.200	946.200	946.200
Isafjordsgade 13, 4. tv.	83	33.200	946.200	946.200
Isafjordsgade 13, 5. th.	80	32.000	912.000	912.000
Isafjordsgade 13, 5. th., loft	19	3.800	108.300	108.300
Isafjordsgade 13, 5. tv.	82	32.800	934.800	934.800
Isafjordsgade 15, st. tv.	83	33.200	946.200	946.200
Isafjordsgade 15, 1. th.	83	33.200	946.200	946.200
Isafjordsgade 15, 1. tv.	83	33.200	946.200	946.200
Transport	18.014	7.201.800	203.039.700	205.251.300

Noter

Note 13 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Adresse	Areal i m²	Andels-indskud	Andelsværdi 31/12 2009 iht. litra b	Andelsværdi 31/12 2010 iht. litra b
				kr.
Transport	18.014	7.201.800	203.039.700	205.251.300
Isafjordsgade 15, 2. th.	83	33.200	946.200	946.200
Isafjordsgade 15, 2. tv.	83	33.200	946.200	946.200
Isafjordsgade 15, 3. th.	83	33.200	946.200	946.200
Isafjordsgade 15, 3. tv.	83	33.200	946.200	946.200
Isafjordsgade 15, 4. th.	83	33.200	946.200	946.200
Isafjordsgade 15, 4. tv.	83	33.200	946.200	946.200
Isafjordsgade 15, 5. th.	82	32.800	934.800	934.800
Isafjordsgade 15, 5. tv.	80	32.000	912.000	912.000
Leifsgade 14, st. tv.	83	33.200	946.200	946.200
Leifsgade 14, 1. tv.	83	33.200	946.200	946.200
Leifsgade 14, 2. th	83	33.200	946.200	946.200
Leifsgade 14, 2. tv.	83	33.200	946.200	946.200
Leifsgade 14, 3. th	83	33.200	946.200	946.200
Leifsgade 14, 3. tv.	83	33.200	946.200	946.200
Leifsgade 14, 4. th	83	33.200	946.200	946.200
Leifsgade 14, 4. tv.	83	33.200	946.200	946.200
Leifsgade 14, 5. th	79	31.600	900.600	900.600
Leifsgade 14, 5. tv.	77	30.800	877.800	877.800
Leifsgade 16, st. th.	57	22.800	649.800	649.800
Leifsgade 16, 1. th.	83	33.200	946.200	946.200
Leifsgade 16, 1. tv.	83	33.200	946.200	946.200
Leifsgade 16, 2. th	83	33.200	946.200	946.200
Leifsgade 16, 2. tv.	83	33.200	946.200	946.200
Leifsgade 16, 3. th	83	33.200	946.200	946.200
Leifsgade 16, 3. tv.	83	33.200	946.200	946.200
Leifsgade 16, 4. th	83	33.200	946.200	946.200
Leifsgade 16, 4. tv.	83	33.200	946.200	946.200
Leifsgade 16, 5. th	77	30.800	877.800	877.800
Leifsgade 16, 5. tv.	79	31.600	900.600	900.600
	20.371	8.144.600	229.909.500	232.121.100

Noter

Note 14 - Eventualforpligtelser:
Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen **21** usolgte lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

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

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

Budget for 2011

	Regnskab 2010	Budget 2011
INDTÆGTER:		
Boligafgift	10.412.172	11.076.000
Leje, beboelse	398.762	392.000
Leje, erhverv	136.468	182.000
Byfornyelsestilskud	267.538	226.000
Renteindtægter	16.213	180.000
Øvrige indtægter	433.321	20.000
Indtægter i alt	11.664.474	12.076.000
UDGIFTER:		
Prioritetsrenter	1.315.173	2.655.000
Grundskyld	595.938	640.000
Dagrenovation	300.901	493.000
Forsikringer	233.727	236.000
Elforbrug	92.858	125.000
Lønninger	410.414	350.000
Viceværtservice	419.445	350.000
Renholdelse	389.995	400.000
Reparation og vedligeholdelse	895.550	750.000
Større arbejder	0	7.235.000
Tagprojekt ingeniør - fælles tagterrasse	38.718	0
Nyindretning af fællesfaciliteter	167.299	0
Afsat indvendig vedligeholdelse	52.197	50.000
Varme, kontor og golfen	10.842	10.000
Administrationshonorar	312.090	312.000
Administrationshonorar, moms pr. 1/1 2011	0	78.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	42.000	43.000
Andre honorarer	403.735	350.000
Kontorhold, porto og gebyrer	85.314	100.000
Møder og generalforsamlinger m.v.	75.816	90.000
Bestyrelsens rådighedsbeløb	71.514	100.000
Øvrige udgifter, beboerfester	22.153	20.000
Afskrevet leje og varme, lejere	20.575	0
Afskrevet vedr. tidligere administrator	150.607	0
Udgifter i alt	6.106.861	14.387.000
Budgetteret driftsresultat	5.557.614	-2.311.000
Afdrag på prioritetsgæld	1.693.159	900.000
Budgetteret resultat	3.864.455	-3.211.000

Budgetforudsætninger:

I ovennævnte budget er der ikke indregnet stigning i boligafgiften.

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 5%.

Byfornyelsestilskuddet aftrappes fra 2009 og er helt bortfaldet i 2017.

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 2010.