

# REVISIONSFIRMAET NIELS HARDER A/S

STATSAUTORISERET REVISOR



ØSTBANEGADE 3 <sup>PARTERRE</sup> · 2100 KØBENHAVN Ø · TELEFON 35 47 40 00 · FAX 35 43 80 30  
MAIL@REVISORHARDER.DK

**A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E**  
**Blågårdsgade 29, 29 A - E**  
**2200 København N**

CVR nr. 75615310

## **Årsrapport**

**for regnskabsåret 1. januar 2011 - 31. december 2011**

**Administrator**

**Dan-Ejendomme as**  
**Carl Jacobsens Vej 31**  
**2500 Valby**

**Ejd. 7305/SRO**

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2011 for A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E.

Årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores 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.


Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.


Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 24. februar 2012

### Administrator

Dan-Ejendomme as

  
Thomas Vester  
afdelingschef

  
Benny Thirup  
regnskabschef

### Bestyrelsen

København N, den 24. februar 2012

  
Søren Riis-Vestergaard  
formand

  
Pia Munksgård

  
Rasmus Nielsen

  
Anders Nymark

  
Søren Rasmussen

Således godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 28/3 2012.

Vedtaget andelskrone..... 250

  
dirigent

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

### Til andelshaverne i A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E for regnskabsåret 1. januar 2011-31. december 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1-21. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Revisionen har ikke omfattet budgettallene

#### Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, 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, der 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 årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå et 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 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.

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

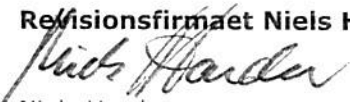
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### 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 2011 - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København Ø, den 24. februar 2012

Revisionsfirmaet Niels Harder A/S

  
Niels Harder  
Statsautoriseret revisor



## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsregnskabet for A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E for 2011 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 årsregnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenlig. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabet retvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

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

Regnskabspraksis er ændret for så vidt angår byfornyelse. I 2011 indgår byfornyelser ikke i langfristede gældsforpligtelser, og medtages heller ikke som materielle anlægsaktiver. Ændringen er foretaget som følge af, at der er fuld offentlig ydelsesstøtte på lånene.

Årsregnskabet er herudover udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

Der er i årsregnskabet medtaget boligafgift og lejeindtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift og lejeindtægter samt forudbetalt boligafgift og lejeindtægt er medtaget i årsregnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift og lejeindtægt.

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Avance ved salg af lejelejligheder indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Skat af udlejningsaktiviteter udgiftsføres i resultatopgørelsen. Værdien af negativ skattepligtig indkomst optages ikke i balancen som udskudt skatteaktiv.

Prioritetsafdrag vises som særskilt post i resultatopgørelsen. Dette er en afvigelse fra årsregnskabslovens bestemmelser.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Ejendommen optages til anskaffelsværdi med tillæg af værdien af foretagne forbedringer.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse, hvorfor der ikke afskrives på ejendommen.

Udgifter, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi er i balancen optaget som forbedringer.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er optaget til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Udskudt skat**

Udskudt skat af ejendomsavance er ikke optaget i balancen, eftersom der stadig er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er optaget til pantebrevsrestgæld på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominal værdi.

### **Andelskroneopgørelse**

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

<b>Resultatopgørelse</b>	Regnskab 2011	Budget 2011	Regnskab 2010
<b>Indtægter</b>			
1 Indtægter .....	1.950.260	1.898.000	2.289.122
2 Renteindtægter.....	3.383	5.000	8.622
3 Vaskeri.....	5.622	25.000	27.248
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>1.959.265</b>	<b>1.928.000</b>	<b>2.324.992</b>
<b>Udgifter</b>			
4 Ejendomsskatter og afgifter.....	476.829	477.000	506.648
5 Forsikringer og abonnementer.....	107.714	90.000	183.800
6 Renholdelse og vicevært.....	136.711	135.000	131.016
Administrationshonorar.....	136.043	136.000	106.700
7 Øvrige administrationsomkostninger.....	124.610	123.000	152.468
8 Vedligeholdelse.....	807.122	469.000	265.283
9 Renteudgifter .....	341.962	340.000	575.700
Skat.....	9.642	47.000	49.296
<b>Udgifter i alt.....</b>	<b>2.140.633</b>	<b>1.817.000</b>	<b>1.970.911</b>
<b>Driftsresultat.....</b>	<b>-181.368</b>	<b>111.000</b>	<b>354.081</b>
Prioritetsafdrag.....	-237.200	-224.000	-260.377
<b>Resultat efter prioritetsafdrag.....</b>	<b>-418.568</b>	<b>-113.000</b>	<b>93.704</b>

Årets driftsresultat overføres til reserver.

<b>Aktiver</b>	Balance pr. 31/12 2011	Balance pr. 31/12 2010
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Ejendommen Blågårdsgade 29, 29 A - E .....	17.731.228	17.731.228
Op- og nedskrivning af ejendom.....	92.268.772	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<b><u>110.000.000</u></b>	<b><u>17.731.228</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt.....</b>	<b><u>110.000.000</u></b>	<b><u>17.731.228</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.....	28.632	33.687
Tilgodehavende altaner.....	65.905	195.297
Forsikringskader.....	22.234	0
Andre tilgodehavender.....	12.111	5.000
Igangværende salg andele.....	9.375	0
Forudbetalte omkostninger.....	0	4.570
17 Varmeregnskab.....	36.941	0
18 Vandregnskab.....	22.675	41.258
19 Antenneregnskab.....	17.159	0
<b>Tilgodehavender i alt.....</b>	<b><u>215.032</u></b>	<b><u>279.812</u></b>
11 <b>Likvide beholdninger.....</b>	<b><u>5.000</u></b>	<b><u>389.433</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>	<b><u>220.032</u></b>	<b><u>669.245</u></b>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<b><u>110.220.032</u></b>	<b><u>18.400.473</u></b>



<b>Passiver</b>	Balance pr. 31/12 2011	Balance pr. 31/12 2010
<b>Egenkapital</b>		
Andelskapital.....	355.277	355.277
12 Opskrivning af ejendom.....	92.268.772	0
13 Reserver.....	10.272.942	10.454.310
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b><u>102.896.991</u></b>	<b><u>10.809.587</u></b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
14 Prioritetsgæld.....	6.201.332	6.434.551
Depositum.....	113.284	119.086
Forudbetalt husleje.....	0	15.382
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b><u>6.314.616</u></b>	<b><u>6.569.019</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Mellemregning med Dan-Ejendomme as.....	10.975	0
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.....	78.345	107.592
Kreditorer.....	13.642	679.775
Indkomstskat.....	9.642	49.266
15 Indvendig vedligeholdelse.....	19.986	45.314
16 Anden gæld.....	68.839	48.339
17 Varmeregnskab.....	0	91.581
Nordea, 2216 8520 102 923.....	806.996	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b><u>1.008.425</u></b>	<b><u>1.021.867</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b><u>7.323.041</u></b>	<b><u>7.590.886</u></b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b><u>110.220.032</u></b>	<b><u>18.400.473</u></b>
20 Eventualforpligtelser		

Noter	Regnskab 2011	Budget 2011	Regnskab 2010
<b>1 Indtægter</b>			
Boligleje.....	101.753	90.000	107.973
Erhvervsleje.....	326.196	327.000	350.389
Boligafgift andelshavere.....	1.492.192	1.481.000	1.770.254
Tomgang, lejere.....	-36.141	0	-1.988
Andre indtægter.....	66.260	0	62.494
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b><u>1.950.260</u></b>	<b><u>1.898.000</u></b>	<b><u>2.289.122</u></b>
<b>2 Renteindtægter</b>			
Renteindtægter, bank.....	3.383	5.000	8.622
<b>Renteindtægter i alt.....</b>	<b><u>3.383</u></b>	<b><u>5.000</u></b>	<b><u>8.622</u></b>
<b>3 Vaskeri</b>			
Vaskeriindtægter.....	26.712	30.000	30.506
Levering af data.....	-4.124	0	0
Materialer.....	-10.870	0	-1.273
Vedligeholdelse.....	-6.096	-5.000	-1.985
<b>Vaskeri i alt.....</b>	<b><u>5.622</u></b>	<b><u>25.000</u></b>	<b><u>27.248</u></b>
<b>4 Ejendomsskatter og afgifter</b>			
Ejendomsskatter.....	203.130	203.000	189.839
El.....	42.397	40.000	39.713
El, tomme lejemål.....	1.549	0	0
Vand (vandregnskab fra og med 1/5 2011).....	-3.811	0	63.691
Renovation.....	112.200	112.000	92.655
Rottebekæmpelse.....	1.496	2.000	1.408
Gårdbidrag.....	119.868	120.000	119.342
<b>Ejendomsskatter og afgifter i alt.....</b>	<b><u>476.829</u></b>	<b><u>477.000</u></b>	<b><u>506.648</u></b>
<b>5 Forsikringer og abonnementer</b>			
Ejendomsforsikring.....	65.200	68.000	63.641
Arbejdsskedeforsikring.....	2.223	0	2.170
Bestyrelsesansvarsforsikring.....	701	0	685
Service - Falck.....	2.574	3.000	2.471
Service - elektrolyse.....	14.014	9.000	8.271
Service - varmeanlæg.....	10.524	4.000	3.028
Service - pumpebrønde.....	5.548	0	0
Service - andre.....	1.172	0	0
Antenne ovf til drift.....	0	0	98.293
Grafittiafrensning.....	5.758	6.000	5.241
<b>Forsikringer og abonnementer i alt.....</b>	<b><u>107.714</u></b>	<b><u>90.000</u></b>	<b><u>183.800</u></b>



Noter	Regnskab 2011	Budget 2011	Regnskab 2010
<b>6 Renholdelse og vicevært</b>			
Lønudgift.....	110.914	123.000	111.212
ATP - arbejdsgiverandel.....	1.170	0	1.170
AER bidrag.....	0	0	308
Mer-/overarbejde.....	5.100	0	0
Barselsfond.....	335	0	199
Lønsumsafgift.....	0	0	4.071
Telefon - fast linie.....	2.977	0	3.368
Rengøringsartikler.....	1.445	0	725
Vinduespolering.....	9.611	10.000	8.964
Snerydning/vejsalt.....	1.750	2.000	999
Materialeudgifter.....	3.409	0	0
<b>Renholdelse og vicevært i alt.....</b>	<b><u>136.711</u></b>	<b><u>135.000</u></b>	<b><u>131.016</u></b>
<b>7 Øvrige administrationsomkostninger</b>			
Andre honorarer.....	8.225	0	3.125
Byggesagshonorar.....	15.938	0	0
Revisor.....	13.750	20.000	20.250
Ingeniør.....	1.350	0	0
Anden konsulent.....	15.625	25.000	58.218
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	29.056	15.000	10.706
Gebyrer, tingbogsattester m.v.....	3.321	3.000	560
Kontorartikler.....	359	10.000	9.017
Telefongodtgørelse.....	24.400	0	14.000
Porto.....	188	0	94
Øvrige foreningsudgifter.....	3.012	20.000	0
Småanskaffelser.....	0	0	6.445
Mødeudgifter.....	8.476	30.000	24.894
Gaver og repræsentation.....	910	0	5.159
<b>Øvrige administrationsomkostninger i alt.....</b>	<b><u>124.610</u></b>	<b><u>123.000</u></b>	<b><u>152.468</u></b>

Noter	Regnskab 2011	Budget 2011	Regnskab 2010
<b>8 Vedligeholdelse</b>			
Terrændæk, Kælder.....	0	0	3.646
Teglfacader.....	14.038	0	0
Inderfacader.....	4.778	0	1.169
Etagedæk.....	0	0	5.225
Terrændæk.....	58.250	0	0
Tagkonstruktion.....	0	0	41.584
Vinduer i facade.....	4.184	0	1.150
Døre i facade.....	25.813	0	17.494
Låse og nøgler.....	9.938	0	880
Døre i indervægge.....	6.306	0	0
Trapper, herunder trapper af træ.....	22.813	0	0
Ovenlys/røglemme.....	1.547	0	0
Indervægsbeklædning.....	0	0	9.463
Gulvbelægning, behandling.....	56.483	0	0
Faldstammer.....	12.832	0	2.274
Afløb.....	6.761	0	668
Vandinstallationer.....	7.515	0	93.137
Varmeinstallationer.....	7.494	0	1.848
Radiatorer/Ventiler.....	0	0	6.389
Fyringsanlæg.....	0	0	7.236
Ventilationsanlæg.....	8.528	0	6.984
Aftrækskanaler.....	2.411	0	0
Vaskemaskiner (Fælles).....	0	0	5.055
El-anlæg.....	10.753	0	25.451
Belysningsanlæg.....	968	0	4.547
Afbrydere og kontakter.....	0	0	598
Telefonanlæg.....	18.374	0	1.037
Ringeanlæg.....	0	0	11.311
Komfurer.....	5.483	0	0
Skabsinventar.....	0	0	4.200
Indkøb af småmateriel.....	1.725	0	0
Låger/porte.....	23.321	0	5.962
Legeplads/-udstyr.....	0	0	1.345
Andet udstyr i fællesareal.....	2.235	0	650
Beplantning.....	290	0	0
Altaner, foreningens udgifter.....	108.007	0	0
Nyt varmesystem.....	72.557	0	0
Portdæk.....	310.950	0	0
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	2.768	0	5.980
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	469.000	0
<b>Vedligeholdelse i alt.....</b>	<b>807.122</b>	<b>469.000</b>	<b>265.283</b>

<b>Noter</b>	Regnskab 2011	Budget 2011	Regnskab 2010
<b>9 Renteudgifter</b>			
Renteudgifter, bank.....	5.126	0	408
Renter, mellemregningskonti.....	75	0	7
Prioritetsrenter.....	336.761	340.000	414.353
Låneomkostninger.....	0	0	1.200
Realiserede kurstab.....	0	0	159.732
<b>Renteudgifter i alt.....</b>	<b><u>341.962</u></b>	<b><u>340.000</u></b>	<b><u>575.700</u></b>



Noter			Regnskab	Regnskab		
			2011	2010		
<b>10 Ejendommen Blågårdsgade 29, 29 A - E</b>						
Op- og nedskrivning af ejendom.....			92.268.772	0		
<b>Ejendommen Blågårdsgade 29, 29 A - E i alt.....</b>			<b>92.268.772</b>	<b>0</b>		
<b>11 Likvide beholdninger</b>						
Kassebeholdning, bestyrelse.....			5.000	0		
Nordea, 2216 8520 102 923.....			0	389.433		
<b>Likvide beholdninger i alt.....</b>			<b>5.000</b>	<b>389.433</b>		
<b>12 Opskrivning af ejendom</b>						
Årets op-/nedskrivning.....			92.268.772	0		
<b>Opskrivning af ejendom i alt.....</b>			<b>92.268.772</b>	<b>0</b>		
<b>13 Reserver</b>						
Saldo primo.....			10.454.310	10.100.229		
Afdrag indeværende år.....			237.200	260.377		
Årets resultat.....			-418.568	93.704		
<b>Reserver i alt.....</b>			<b>10.272.942</b>	<b>10.454.310</b>		
<b>14 Prioritetsgæld</b>		Rest-løbe-tid	Afdrag	Kursværdi		
RD kontantlån 4,8644% 7.281.873.....	17	230.640	6.497.361	6.095.371	6.326.011	
RD støttet kontantlån 6% 126.000.....	20	2.579	110.316	105.961	108.540	
<b>Prioritetsgæld i alt.....</b>		<b>233.219</b>	<b>6.607.677</b>	<b>6.201.332</b>	<b>6.434.551</b>	
<b>Kreditforeningslån byfornyelse</b>		Rest-løbe-tid	Afdrag	Kursværdi		
RD indekslån 2,5% 1.880.000.....	3	106.422	309.239	293.842	400.264	
RD indekslån 2,5% 22.466.400.....	27	333.065	25.398.652	19.533.787	19.866.852	
RD indekslån 2,5% 6.678.600.....	27	99.403	8.276.700	5.920.291	6.019.694	
RD indekslån 2,5% 1.542.000.....	29	20.198	2.189.436	1.407.893	1.428.091	
<b>Kreditforeningslån byfornyelse i alt.....</b>		<b>559.088</b>	<b>36.174.027</b>	<b>27.155.813</b>	<b>27.714.901</b>	
Restgæld på kreditforeningslån vedrørende byfornyelse indgår ikke i gælden idet, der på lånene er 100 % offentlig ydelsesstøtte. Lånene indgår dermed heller ikke i forningens opgørelse af andelskronens værdi efter §5, stk. 2 i lov om andelsboligforeninger og andre bogfællesskaber samt foreningens vedtægter.						
<b>15 Indvendig vedligeholdelse</b>						
Saldo indvendig vedligeholdelse - primo.....			-71.006	-39.334		
Hensættelse i regnskabsåret.....			22.924	-5.980		
Forbrug indvendig vedligeholdelse.....			28.096	0		
<b>Indvendig vedligeholdelse i alt.....</b>			<b>-19.986</b>	<b>-45.314</b>		

Noter	Regnskab 2011	Regnskab 2010
<b>16 Anden gæld</b>		
Skyldig ATP.....	270	270
Skyldige feriepenge/feriegiro.....	13.359	13.819
Skyldige omkostninger.....	55.210	34.250
<b>Anden gæld i alt.....</b>	<b>68.839</b>	<b>48.339</b>
<b>17 Varmeregnskab</b>		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-330.719	-1.353.313
Forbrug fjernvarme.....	372.188	1.260.843
Korrektioner tidl. varmeår.....	-4.528	889
<b>Varmeregnskab i alt.....</b>	<b>36.941</b>	<b>-91.581</b>
<b>18 Vandregnskab</b>		
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-128.240	-32.096
Forbrug vand.....	150.915	73.354
<b>Vandregnskab i alt.....</b>	<b>22.675</b>	<b>41.258</b>
<b>19 Antenneregnskab</b>		
Saldo primo.....	0	79.727
Opkrævet aconto, indeværende år.....	-177.522	0
Kabel TV.....	194.681	0
Antenne ovf. til drift.....	0	-79.727
<b>Antenneregnskab i alt.....</b>	<b>17.159</b>	<b>0</b>

## 20 Eventualforpligtelser

### Ejendomsavancebeskatning

A/B Blågårdsgade 29, 29 A-E skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven når det sidste lejemål (erhvervsmæssig anvendelse) overgår til andel. Skattepligten omfatter alle lejelejligheder overgået efter 19. maj 1994, og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af balancen.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og således ikke optaget i balancen, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

### Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 6.201.332 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2011 udgør kr. 17.731.228.

Foreningen har udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 275.000 og kr. 39.924.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger og som ligger til sikkerhed for kassekreditten i Nordea Bank Danmark A/S. Ejerpantebrevene har tidligere ligget til sikkerhed for byggekredit i forbindelse med byfornyelsen.

Der er den 4. januar 2011 tinglyst et pantebrev til Realkredit Danmark på kr. 208.000.



## Noter

### 21 Andelsværdiberegning

Til beregning af den størst mulige salgspris skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdi ansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen.....	17.731.228
b) Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 12. januar 2012.....	110.000.000
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2010.....	86.000.000

#### Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra a :

Bogført egenkapital pr. 31. december 2011.....	102.896.991
Foreningens formue pr. 31. december 2011.....	10.628.219
	<u>10.628.219</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>355.277</u> <u>29,92</u>

#### Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra b :

Bogført egenkapital pr. 31. december 2011.....	102.896.991
Ejendommens værdi reguleres således:	
Værdi j.f. punkt b ovenfor.....	110.000.000
Bogført værdi ekskl. byfornyelse.....	<u>-110.000.000</u> 0
Prioritetsgæld:	
Kursværdi.....	-6.607.677
Bogført værdi.....	<u>6.201.332</u> <u>-406.345</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2011.....	102.490.646
	<u>102.490.646</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>355.277</u> <u>288,48</u>

Valuarværdien på kr. 110.000.000, er baseret på en afkastprocent på 2,50%. En reduktion på 0,25% vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 12.222.000. En forøgelse af afkastprocenten på 0,25% vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 12.222.000.

Valuarværdien er kr. 24.000.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

#### Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra c :

Bogført egenkapital pr. 31. december 2011.....	102.896.991
Ejendommens værdi reguleres således:	
Værdi j.f. punkt c ovenfor.....	86.000.000
Bogført værdi ekskl. byfornyelse.....	<u>-110.000.000</u> -24.000.000
Prioritetsgæld:	
Kursværdi.....	-6.607.677
Bogført værdi.....	<u>6.201.332</u> <u>-406.345</u>
Foreningens formue pr. 31. december 2011.....	78.490.646
	<u>78.490.646</u>
Andelsværdi pr. andelskrone.....	<u>355.277</u> <u>220,93</u>

**Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 280.**