



**GYRN • LOPS • BRANDT**  
Statsautoriserede revisorer A/S

**Andelsboligforeningen Sølvgadehus**

**Årsrapport for 2011/12**

**28. regnskabsår**

**Gyrn • Lops • Brandt • Statsautoriserede Revisorer A/S**

Ved Vesterport 6, 5. sal • 1612 København V • Telefon 38 87 99 11 • Telefax 38 87 61 04 • CVR-nr. 30 82 19 63

[kbh@glb.dk](mailto:kbh@glb.dk) • [www.glb.dk](http://www.glb.dk)

**K Ø B E N H A V N • K Ø G E**

---

Internationalt samarbejde med CH International • Medejer af skatte- og momsrådgivningsfirmaet ReviTax A/S • Medlem af Revisorgruppen Danmark

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|                             | <u>SIDE</u> |
|-----------------------------|-------------|
| GENERELLE OPLYSNINGER       | 1           |
| BESTYRELSESPÅTEGNING        | 2           |
| REVISIONSPÅTEGNING          | 3-4         |
| ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS    | 5-8         |
| RESULTATOPGØRELSE           | 9-10        |
| AKTIVER                     | 11          |
| PASSIVER                    | 12          |
| NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE | 13-17       |
| NOTER TIL BALANCE           | 18-22       |
| ØVRIGE NOTER                | 23-25       |
| LIKVIDITETSOVERSIGT         | 26          |
| BUDGET FOR ÅRET 2012/13     | 27-29       |

## Generelle oplysninger

### NAVN

Andelsboligforeningen Sølvgadehus  
Sølvgade 3-11 og Borbergade 19-25  
1307 og 1300 København K  
Matrikelnummer: Sankt Annæ Vester Kvarter, København 655  
CVR-nr. 75 48 69 28

### BESTYRELSE

Michael Christiansen (formand)  
Lone Engmann  
Susanne Nielsen  
Inger Fischer  
René Matthies

### ADMINISTRATOR

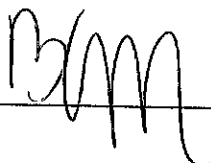
Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab  
Åbenrå 31  
Postbox 63  
1002 København K  
Telefon 33 13 11 35  
Telefax 33 93 11 41  
E-mail: grubbe@grubbe-advo.dk

### REVISION

Gyrn • Lops • Brandt  
Statsautoriserede Revisorer A/S  
Ved Vesterport 6, 5. sal  
1612 København V  
Telefon 38 87 99 11  
Telefax 38 87 61 04  
E-mail: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den 27 / 11 / 2012

Dirigent:



### Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2011/12 for Andelsboligforeningen Sølvgadehus.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2011 - 31. august 2012

Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. oktober 2012

#### Administrator:



Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

#### Bestyrelse:

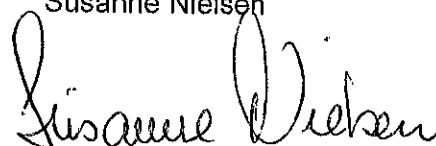


Michael Christiansen  
(formand)

Lone Engmann



Susanne Nielsen



Inger Fischer



René Matthies



## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### **Til andelshaverne i andelsboligforeningen Sølvgadehus**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sølvgadehus for regnskabsåret 1. september 2011 - 31. august 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2011 - 31. august 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 18. oktober 2012

**Gyrn · Lops · Brandt**

**Statsautoriserede Revisorer A/S**

Jørgen Jørgensen  
statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Sølvgadehus er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året.

Endvidere er det formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Opstillingsform**

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### **Indtægter**

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

### **Omkostninger**

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

## Anvendt regnskabspraksis

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### **Forslag til resultatdisponering**

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Dagsværdien af foreningens ejendom vurderes at kunne fastsættes til senest kendte offentlige ejendomsvurdering (kontantværdi) med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.



## Anvendt regnskabspraksis

### **Egenkapital**

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

### **Prioritetsgæld**

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

### **Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### **Hensættelse til udskudt skat**

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet foreningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførelse.

## Anvendt regnskabspraksis

### ØVRIGE NOTER

#### **Nøgletal**

De i note 24 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

#### **Andelsværdi**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 25. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

### Resultatopgørelse for 2011/12

|   | <u>Note</u> | <u>Realiseret<br/>2011/12<br/>kr.</u> | <u>Budget<br/>2011/12<br/>(ej revideret)<br/>kr.</u> | <u>Realiseret<br/>2010/11<br/>kr.</u> |
|---|-------------|---------------------------------------|--|---------------------------------------|
| <b><u>Indtægter:</u></b>                    |             |                                       |  |                                       |
| Boligafgift                                 | 1           | 3.560.775                             | 3.577.000  | 3.532.328                             |
| Lejeindtægter                               | 2           | 1.639.615                             | 1.643.000  | 1.654.792                             |
| Vaskeriindtægter                            |             | 127.165                               | 130.000  | 130.075                               |
| Antenneregnskab                             | 11          | 4.272                                 | 0  | 2.552                                 |
| Andre indtægter                             | 3           | 6.135                                 | 1.000  | 61.409                                |
| <b>INDTÆGTER I ALT</b>                      |             | <b><u>5.337.962</u></b>               | <b><u>5.351.000</u></b>                              | <b><u>5.381.156</u></b>               |
| <b><u>Omkostninger:</u></b>                 |             |                                       |  |                                       |
| Ejendomsskat og forsikringer                | 4           | 1.272.189                             | 1.310.000  | 1.203.985                             |
| Forbrugsafgifter                            | 5           | 335.415                               | 419.000  | 422.937                               |
| Renholdelse                                 | 6           | 512.421                               | 551.000  | 499.494                               |
| Vedligeholdelse, løbende                    | 7           | 692.390                               | 622.000  | 788.614                               |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 8           | 96.644                                | 440.000  | 2.747.656                             |
| Administrationsomkostninger                 | 9           | 431.215                               | 443.000  | 410.395                               |
| Øvrige foreningsomkostninger                | 10          | 108.312                               | 134.000  | 179.491                               |
| <b>OMKOSTNINGER I ALT</b>                   |             | <b><u>3.448.586</u></b>               | <b><u>3.919.000</u></b>                              | <b><u>6.252.572</u></b>               |
| <b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>      |             | <b><u>1.889.376</u></b>               | <b><u>1.432.000</u></b>                              | <b><u>-871.416</u></b>                |
| Finansielle indtægter                       | 12          | 9.287                                 | 0  | 10.346                                |
| Finansielle omkostninger                    | 13          | 1.461.566                             | 1.044.000  | 1.365.437                             |
| <b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>            |             | <b><u>1.452.279</u></b>               | <b><u>1.044.000</u></b>                              | <b><u>1.355.091</u></b>               |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                       |             | <b><u>437.097</u></b>                 | <b><u>388.000</u></b>                                | <b><u>-2.226.507</u></b>              |

**Resultatopgørelse for 2011/12**

|   | <u>Note</u> | Realiseret<br>2011/12<br>kr. | Budget<br>2011/12<br>(ej revideret)<br>kr. | Realiseret<br>2010/11<br>kr. |
|---|-------------|------------------------------|--|------------------------------|
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b> |             |                              |  |                              |
| Overført til næste år                   |             | 437.097                      | 388.000                                    | -2.226.507                   |
| <b>DISPONERET I ALT</b>                 |             | <b>437.097</b>               | <b>388.000</b>                             | <b>-2.226.507</b>            |

---o0o---

**Opgørelse af årets resultat med fradrag af  
prioritetsafdrag og hensættelser:**

|  |  |                 |                 |                   |
|--|--|-----------------|-----------------|-------------------|
| Overført til næste år  |  | 437.097         | 388.000         | -2.226.507        |
| Betalte prioritetsafdrag   |  | -963.843        | -1.082.000      | -1.019.433        |
| Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær<br>genopretning og renovering af ejendommen |  | 96.644          | 440.000         | 2.747.656         |
| <b>Resultat af ordinær drift</b>   |  | <b>-430.102</b> | <b>-254.000</b> | <b>-498.284</b>   |
| Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering   |  | -96.644         | -440.000        | -2.747.656        |
| <b>Årets resultat med fradrag af prioritets-<br/>afdrag og hensættelser</b>                    |  | <b>-526.746</b> | <b>-694.000</b> | <b>-3.245.940</b> |

**Balance pr. 31. august 2012****- AKTIVER -**

|  | <u>Note</u> | <u>2011/12</u>     | <u>2010/11</u>     |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
|  |             | kr.                | kr.                |
| Ejendommen, matrikel nummer  |             |                    |                    |
| Sankt Annæ Vester Kvarter, København 655                             | 14          | 138.000.000        | 138.000.000        |
| (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010<br>kr. 138.000.000) |             |                    |                    |
| <b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>                                      |             | <u>138.000.000</u> | <u>138.000.000</u> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>   |             | <u>138.000.000</u> | <u>138.000.000</u> |
| Restancer, andelshavere  |             | 4.112              | 0                  |
| Beboerkonto, fraflyttere   |             | 1.215              | 0                  |
| Andre tilgodehavender  | 15          | 214.239            | 214.824            |
| Forudbetalte omkostninger  | 16          | 554.375            | 536.401            |
| <b>TILGODEHAVENDER</b>   |             | <u>773.941</u>     | <u>751.225</u>     |
| <b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>  | 17          | <u>1.234.322</u>   | <u>393.198</u>     |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>   |             | <u>2.008.263</u>   | <u>1.144.423</u>   |
| <b>AKTIVER</b>   |             | <u>140.008.263</u> | <u>139.144.423</u> |

Balance pr. 31. august 2012- P A S S I V E R -

|  | <u>Note</u> | <u>2011/12</u><br>kr. | <u>2010/11</u><br>kr. |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Egenkapital excl. andre reserver</b>                                  |             |                       |                       |
| Andelsindskud  |             | 1.256.115             | 1.243.940             |
| Reserve for opskrivning af foreningens ejendom                           |             | 103.245.076           | 103.245.076           |
| Overført resultat m.v.   |             | 5.684.867             | 4.499.006             |
| <b>Egenkapital excl. andre reserver</b>                                  |             | <u>110.186.058</u>    | <u>108.988.022</u>    |
| <br><b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b> |             |                       |                       |
| Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom                |             | 5.663.489             | 5.372.403             |
| <b>Andre reserver</b>  |             | <u>5.663.489</u>      | <u>5.372.403</u>      |
| <br><b>EGENKAPITAL</b>   | 18          | <u>115.849.547</u>    | <u>114.360.425</u>    |
| <br>Prioritetsgæld   | 19          | 22.755.595            | 23.219.642            |
| Varmeregnskab  | 20          | 128.916               | 137.102               |
| Forudbetalt løbende boligafgift  |             | 11.338                | 7.434                 |
| Forudbetalt leje og deposita   |             | 859.091               | 836.517               |
| Varmedeposita  |             | 9.200                 | 9.000                 |
| Øvrig gæld   | 21          | 394.576               | 574.302               |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>  | 22          | <u>24.158.716</u>     | <u>24.783.997</u>     |
| <br><b>PASSIVER</b>  |             | <u>140.008.263</u>    | <u>139.144.423</u>    |

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 23-24-25

Noter til resultatopgørelse for 2011/12

|   | Realiseret<br>2011/12<br>kr. | Budget<br>2011/12<br>(ej revideret)<br>kr. | Realiseret<br>2010/11<br>kr. |
|---|------------------------------|--|------------------------------|
| <b><u>Note 1. Boligafgift</u></b>                     |                              |  |                              |
| Boligafgift - medlemmer                               | 3.374.877                    | 3.368.000                                  | 3.335.188                    |
| Garageleje og parkeringspladser - medlemmer           | 165.938                      | 189.000                                    | 177.180                      |
| Kælderrum - medlemmer                                 | 19.960                       | 20.000                                     | 19.960                       |
|   | <b>3.560.775</b>             | <b>3.577.000</b>                           | <b>3.532.328</b>             |
| <b><u>Note 2. Lejeindtægter</u></b>                   |                              |  |                              |
| Lejeindtægter, beboelse                               | 129.830                      | 139.000                                    | 179.308                      |
| Lejeindtægter, erhverv                                | 732.048                      | 745.000                                    | 726.307                      |
| Garageleje og pakeringspladser - ikke medlemmer       | 755.520                      | 737.000                                    | 726.960                      |
| Kælderrum - ikke medlemmer                            | 22.217                       | 22.000                                     | 22.217                       |
|   | <b>1.639.615</b>             | <b>1.643.000</b>                           | <b>1.654.792</b>             |
| <b><u>Note 3. Andre indtægter</u></b>                 |                              |  |                              |
| Påkravsgebyr  | 1.988                        | 0  | 0                            |
| Ventelistegebyr                                       | 1.600                        | 0  | 1.500                        |
| Tilskud efter lov om privat byfornyelse, trapper 1996 | 688                          | 1.000                                      | 4.888                        |
| Andre indtægter                                       | 1.859                        | 0  | 55.021                       |
|   | <b>6.135</b>                 | <b>1.000</b>                               | <b>61.409</b>                |

**Noter til resultatopgørelse for 2011/12**

|  | Realiseret<br>2011/12<br>kr. | Budget<br>2011/12<br>(ej revideret)<br>kr. | Realiseret<br>2010/11<br>kr. |
|--|------------------------------|--|------------------------------|
| <b><u>Note 4. Ejendomsskat og forsikringer</u></b> |                              |  |                              |
| Ejendomsskatter                                    | 1.119.205                    | 1.150.000                                  | 1.054.642                    |
| Forsikringer                                       | 152.984                      | 160.000                                    | 149.343                      |
|  | <b><u>1.272.189</u></b>      | <b><u>1.310.000</u></b>                    | <b><u>1.203.985</u></b>      |
| <b><u>Note 5. Forbrugsafgifter</u></b>             |                              |  |                              |
| Vand-forbrug garager                               | 4.308                        |  | 5.160                        |
| Vandafgift   | 261.503                      | 320.000                                    | 308.970                      |
| Elforbrug garager                                  | 23.544                       |  | 29.578                       |
| Elforbrug fællesarealer                            | 47.620                       | 100.000                                    | 80.789                       |
| Refusion af el-afgifter                            | -1.560                       | -1.000                                     | -1.560                       |
|  | <b><u>335.415</u></b>        | <b><u>419.000</u></b>                      | <b><u>422.937</u></b>        |
| <b><u>Note 6. Renholdelse</u></b>                  |                              |  |                              |
| Vicevært   | 322.014                      | 366.000                                    | 328.964                      |
| Trappevask   | 97.027                       | 96.000                                     | 94.380                       |
| Grafittiafrensning                                 | 0                            | 4.000                                      | 3.750                        |
| Sociale ydelser                                    | 5.318                        | 5.000                                      | 5.072                        |
| Snerydning   | 0                            | 10.000                                     | 3.736                        |
| Kørsel affald                                      | 1.370                        | 0  | -10                          |
| Anden renholdelse                                  | 55.941                       | 30.000                                     | 24.150                       |
| Fælles gårdanlæg                                   | 30.751                       | 40.000                                     | 39.452                       |
|  | <b><u>512.421</u></b>        | <b><u>551.000</u></b>                      | <b><u>499.494</u></b>        |



**Noter til resultatopgørelse for 2011/12**

|   | Realiseret<br>2011/12<br>kr. | Budget<br>2011/12<br>(ej revideret)<br>kr. | Realiseret<br>2010/11<br>kr. |
|---|------------------------------|--|------------------------------|
| <b><u>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</u></b>  |                              |  |                              |
| Drift af vaskeri                                | 70.814                       |  | 57.843                       |
| Varmeanlæg                                      | 42.191                       |  | 3.119                        |
| Elektriker                                      | 68.967                       |  | 9.526                        |
| Maler   | 6.622                        |  | 7.913                        |
| Malerarbejde butikslokaler                      | 38.563                       |  | 0                            |
| Tømrer  | 15.274                       |  | 1.411                        |
| Rep vindue butikslokale                         | 4.472                        |  | 0                            |
| Udskiftning af beslag til vinduer               | 0                            |  | 97.597                       |
| Murer   | 11.762                       |  | 628                          |
| Reparation betondæk butikslokale                | 1.913                        |  | 0                            |
| VVS   | 90.533                       |  | 279.438                      |
| Glarmester                                      | 2.075                        |  | 4.656                        |
| Kloakarbejde                                    | 29.259                       |  | 21.996                       |
| Gårdsplads og vej                               | 90                           |  | 0                            |
| Elevator  | 33.616                       |  | 32.095                       |
| Epoxybehandling trappe og 2 tørrerum            | 0                            |  | 53.359                       |
| Andre installationer                            | 16.377                       |  | 4.854                        |
| Omkodning adgangskort                           | 25.936                       |  | 0                            |
| Anden vedligeholdelse                           | 36.084                       |  | 72.037                       |
| <b>Mellemsum</b>                                | <b>494.548</b>               | <b>500.000</b>                             | <b>646.472</b>               |
| Vedligeholdelse af garager og parkeringspladser | 87.775                       | 30.000                                     | 57.173                       |
| Elektrolyse                                     | 13.372                       | 10.000                                     | 11.862                       |
| Elevatorabonnement                              | 93.834                       | 80.000                                     | 72.602                       |
| Arbejdsweekend                                  | 2.861                        | 2.000                                      | 505                          |
|   | <b>692.390</b>               | <b>622.000</b>                             | <b>788.614</b>               |

**Noter til resultatopgørelse for 2011/12**

|   | Realiseret<br>2011/12<br>kr. | Budget<br>2011/12<br>(ej revideret)<br>kr. | Realiseret<br>2010/11<br>kr. |
|---|------------------------------|--|------------------------------|
| <b><u>Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u></b> |                              |  |                              |
| Maling udvendigt  | 47.800                       | 50.000                                     | 0                            |
| Rest altanrenovering  | 48.844                       | 140.000                                    | 2.304.481                    |
| Maling indgangspartier a conto                                    | 0                            | 0  | 123.175                      |
| Nyt låsesystem  | 0                            | 0  | 320.000                      |
| Evt. tab af voldgiftssag  | 0                            | 250.000                                    | 0                            |
|   | <b>96.644</b>                | <b>440.000</b>                             | <b>2.747.656</b>             |
| <b><u>Note 9. Administrationsomkostninger</u></b>                 |                              |  |                              |
| Administrationshonorar  | 319.642                      | 332.000                                    | 298.228                      |
| Revision og regnskabsmæssig assistance                            | 42.195                       | 43.000                                     | 44.447                       |
| Varmeregnskabshonorar   | 51.688                       | 50.000                                     | 49.991                       |
| Gebyrer m.v.  | 17.690                       | 18.000                                     | 17.729                       |
|   | <b>431.215</b>               | <b>443.000</b>                             | <b>410.395</b>               |
| <b><u>Note 10. Øvrige foreningsomkostninger</u></b>               |                              |  |                              |
| Bestyrelseshonorar  | 50.000                       | 50.000                                     | 50.000                       |
| Valuarvurdering   | 0                            | 25.000                                     | 25.000                       |
| Kopiering og kontorartikler                                       | 8.499                        | 6.000                                      | 5.875                        |
| Blomster og gaver   | 1.968                        | 3.000                                      | 3.226                        |
| Møder og generalforsamling  | 13.790                       | 20.000                                     | 12.157                       |
| Telefon   | 13.145                       | 10.000                                     | 12.262                       |
| ABF kontingent  | 12.513                       | 13.000                                     | 12.375                       |
| Kørselsgodtgørelse  | 1.952                        | 2.000                                      | 2.338                        |
| Omkostninger ved voldgiftssag                                     | -15.000                      | 0  | 15.000                       |
| Ejendommens andel i varmeudgifter                                 | 1.511                        | 0  | 1.712                        |
| Andre foreningsudgifter   | 4.675                        | 5.000                                      | 4.194                        |
| Internet udgifter   | 154                          | 0  | 608                          |
| Andre abonnementer  | 1.834                        | 0  | 0                            |
| Tab andelshavere (varmeopgørelser)                                | 5.333                        | 0  | 0                            |
| Tab lejere  | 7.938                        | 0  | 34.744                       |
|   | <b>108.312</b>               | <b>134.000</b>                             | <b>179.491</b>               |

**Noter til resultatopgørelse for 2011/12**

|   | Realiseret<br><b>2011/12</b><br>kr. | Budget<br><b>2011/12</b><br>(ej revideret)<br>kr. | Realiseret<br><b>2010/11</b><br>kr. |
|---|-------------------------------------|---|-------------------------------------|
| <b><u>Note 11. Antenne</u></b>                  |                                     |   |                                     |
| Indbetalt af medlemmer                          | 440.576                             | 417.000   | 403.930                             |
| Signallevering, Copy-Dan m.v.                   | - 436.304                           | 417.000   | 401.378                             |
| <b>Nettooverskud</b>                            | <b><u>4.272</u></b>                 | <b><u>0</u></b>                                   | <b><u>2.552</u></b>                 |
| <br>  |                                     |   |                                     |
| <b><u>Note 12. Finansielle indtægter</u></b>    |                                     |   |                                     |
| Renteindtægter bank                             | 9.287                               | 0   | 2.950                               |
| Renter Grundejernes Investeringsfond            | <u>0</u>                            | <u>0</u>  | <u>7.396</u>                        |
|   | <b><u>9.287</u></b>                 | <b><u>0</u></b>                                   | <b><u>10.346</u></b>                |
| <br>  |                                     |   |                                     |
| <b><u>Note 13. Finansielle omkostninger</u></b> |                                     |   |                                     |
| Prioritetsrenter og bidrag                      | 1.005.338                           | 1.044.000   | 1.228.549                           |
| Omkostninger ved omprioritering                 | 49.742                              | 0   | 29.368                              |
| Kurstab ved indfrielse af kontantlån            | 406.175                             | 0   | 106.983                             |
| Renter bank                                     | 0                                   | 0   | 537                                 |
| Andre renter                                    | <u>311</u>                          | <u>0</u>  | <u>0</u>                            |
|   | <b><u>1.461.566</u></b>             | <b><u>1.044.000</u></b>                           | <b><u>1.365.437</u></b>             |

**Noter til balance pr. 31. august 2012**

|   | <u>2011/12</u>            | <u>2010/11</u>            |
|---|---------------------------|---------------------------|
|   | kr.                       | kr.                       |
| <b><u>Note 14. Sankt Annæ Vester Kvarter, København 655</u></b> |                           |                           |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 1. september                          | 138.000.000               | 135.000.000               |
| Årets opskrivning   | <u>0</u>                  | <u>3.000.000</u>          |
| <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august</b>                     | <b><u>138.000.000</u></b> | <b><u>138.000.000</u></b> |

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. august 2012. Det vurderes, at dagsværdien kan fastsættes til senest kendte offentlige ejendomsværdi med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 138.000.000, og der er ikke afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, så ejendommen er værdiansat til kr. 138.000.000

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering, er følsom overfor renteudsving.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. august 2012.

**Note 15. Andre tilgodehavender**

|  |                       |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Særskilte opkrævninger   | 20.475                | 10.395                |
| Indgående moms, udlejede lokaler                                   | -3.666                | 7.077                 |
| Indgående moms, fælles   | 17.108                | 11.428                |
| Andre tilgodehavender (inkl. moms og lønsumsafgift retur fra Skat) | 180.322               | 182.668               |
| Tilgodehavende forsikringserstatning                               | <u>0</u>              | <u>3.256</u>          |
|  | <b><u>214.239</u></b> | <b><u>214.824</u></b> |

**Note 16. Forudbetalte omkostninger**

Forudbetalte omkostninger:

|                          |               |                       |                       |
|--------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|
| Vandafgifter             | 95.257        |                       |                       |
| Andersen Rengøring       | 8.198         |                       |                       |
| Elevatorabonnement       | 24.282        |                       |                       |
| Yousee                   | 33.913        |                       |                       |
| Copydan                  | <u>13.428</u> | 175.078               | 170.135               |
| Forudbetalt ejendomsskat |               | <u>379.297</u>        | <u>366.266</u>        |
|                          |               | <b><u>554.375</u></b> | <b><u>536.401</u></b> |

**Noter til balance pr. 31. august 2012**

|  | <u>2011/12</u>     | <u>2010/11</u>     |
|--|--------------------|--------------------|
|  | kr.                | kr.                |
| <b><u>Note 17. Likvide beholdninger</u></b>  |                    |                    |
| Danske Bank giro   | 156                | 47.324             |
| Bank (kassekreditmaks. kr. 825.000)  | 1.220.681          | 326.062            |
| Kassebeholdning  | 10.000             | 12.053             |
| Kassebeholdning vicevært   | 3.485              | 7.759              |
|  | <u>1.234.322</u>   | <u>393.198</u>     |
| <b><u>Note 18. Egenkapital</u></b>   |                    |                    |
| <b>Andelsindskud</b>   |                    |                    |
| Saldo pr. 1. september   | 1.243.940          | 1.220.665          |
| Tilgang nye andele, bolig nr. 30   | 12.175             | 23.275             |
| Saldo pr. 31. august   | <u>1.256.115</u>   | <u>1.243.940</u>   |
| <b>Reserve for opskrivning af foreningens ejendom</b>                              |                    |                    |
| Saldo pr. 1. september   | 103.245.076        | 100.245.076        |
| Årets op- eller nedskrivning   | 0                  | 3.000.000          |
| Saldo pr. 31. august   | <u>103.245.076</u> | <u>103.245.076</u> |
| <b>Overført resultat m.v.</b>  |                    |                    |
| Saldo pr. 1. september   | 4.499.006          | 9.326.441          |
| Tillægsværdi nye andele, bolig nr. 30  | 1.039.850          | 1.997.003          |
| Kursreguleringsfond  | 0                  | 774.472            |
| Overført til reserve værdiforringelse ejendom                                      | - 291.086          | - 5.372.403        |
| Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering                                | 437.097            | - 2.226.507        |
| Saldo pr. 31. august   | <u>5.684.867</u>   | <u>4.499.006</u>   |
| <b>Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.</b> |                    |                    |
| Saldo pr. 1. september   | 5.372.403          | 0                  |
| Overført fra overført resultat m.v.  | 291.086            | 5.372.403          |
| Saldo pr. 31. august   | <u>5.663.489</u>   | <u>5.372.403</u>   |
| <b>Egenkapital i alt</b>   | <u>115.849.547</u> | <u>114.360.425</u> |

**Noter til balance pr. 31. august 2012**

|  | <u>2011/12</u> | <u>2010/11</u> |
|--|----------------|----------------|
|  | kr.            | kr.            |

**Note 19. Prioritetsgæld**

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på side 22.

**Note 20. Varmeregnskab**

|                      |                 |                 |
|----------------------|-----------------|-----------------|
| Indbetalt aconto     | 730.355         | 714.188         |
| Fjernvarmeomkostning | <u>601.439</u>  | <u>577.086</u>  |
| Varmeregnskab i alt  | <u>-128.916</u> | <u>-137.102</u> |

**Note 21. Øvrig gæld**

Skyldige omkostninger:

|                          |               |                |                |
|--------------------------|---------------|----------------|----------------|
| Moms til lejere          | 111.255       |                |                |
| Dong Energy              | 12.706        |                |                |
| Revision og optryk       | <u>48.000</u> | 171.961        | 259.761        |
| Skyldig prioritetsrenter |               | 167.473        | 184.210        |
| Skyldig A-skat m.v.      |               | 22.502         | 18.104         |
| Skyldig moms             |               | <u>32.640</u>  | <u>112.227</u> |
|                          |               | <u>394.576</u> | <u>574.302</u> |

**Note 22. Gældsforpligtelser**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 21.896.034 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 19.

Foreningen har pr. 31. august 2012 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

## Noter til balance pr. 31. august 2012

### Note 23. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 2.000.000, til sikkerhed for kassekredit.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Afgivne garantier: Der er ikke stillet garanti for andelshaveres banklån, ligesom foreningen i øvrigt ikke har påtaget sig kautions- garanti- eller andre forpligtelser.

Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået fra og med den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde sidste ledige lejlighed eller erhvervslejemål. Der er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Det er afhændet 25 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 2 lejligheder og 11 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Noter til balance pr. 31. august 2012

|  | Kurs   | Restløbetid<br>i år | Renter og<br>bidrag | Betalte<br>afdrag i året | Nominal<br>restgæld | Obligations-<br>restgæld | Næste års<br>afdrag | Kursværdi         |
|--|--------|---------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|-------------------|
| Nykredit obligationslån<br>opr. 3.000.000. Pålydende rente 4,5% p.a.<br>konvertibelt og derfor maks. kurs 100.<br>Effektiv rentesats 4,5% p.a.   | 100    | 7                   | 56.737              | 92.063                   | 1.084.848           | 1.084.848                | 96.252              | 1.084.848         |
| Realkredit Danmark, flexlån F3<br>opr. 6.838.000.<br>Lånet er inkonvertibelt og kurs 102,05<br>Effektiv rentesats 2,2052% p.a.<br>Lånet rentetilpasses hvert 3. år,<br>næste gang 1. januar 2014 | 102,05 | 11                  | 115.519             | 366.398                  | 4.121.037           | 4.127.686                | 374.544             | 4.212.303         |
| Realkredit Danmark, kontantlån<br>opr. 12.081.000.<br>Indfriet pr. 30. december 2011.  |        | 0                   | 243.232             | 214.852                  | 0                   | 0                        | 0                   | 0                 |
| Realkredit Danmark, kontantlån<br>opr. 4.234.000. Pålydende<br>rente 4% p.a., konvertibelt og<br>derfor maks. kurs 100.<br>Effektiv rentesats 4,47% p.a.   | 100    | 21                  | 178.510             | 106.083                  | 3.561.584           | 3.710.773                | 110.905             | 3.710.773         |
| Realkredit Danmark, kontantlån<br>opr. 4.168.000. Pålydende rente 4% p.a.<br>konvertibelt og derfor maks. kurs 100.<br>Effektiv rentesats 4,2936% p.a.   | 100    | 24                  | 193.671             | 98.956                   | 4.020.617           | 4.137.783                | 103.273             | 4.137.783         |
| Realkredit Danmark, kontantlån<br>opr. 10.053.000. Pålydende rente 4% p.a.<br>konvertibelt og derfor maks. kurs 100.<br>Effektiv rentesats 4,2156% p.a.  | 100    | 30                  | 236.564             | 85.491                   | 9.967.509           | 10.225.035               | 174.587             | 10.225.035        |
| Reduktion skyldige prioritetsrenter<br>Kuponrente ved indfrielse<br>I alt  |        |                     | 1.024.233           |                          |                     |                          |                     |                   |
|  |        |                     | -16.737             |                          |                     |                          |                     |                   |
|  |        |                     | -2.158              |                          |                     |                          |                     |                   |
|  |        |                     | <u>1.005.338</u>    |                          |                     |                          |                     |                   |
|  |        |                     |                     | <u>963.843</u>           |                     |                          |                     |                   |
|  |        |                     |                     |                          | <u>22.755.595</u>   |                          |                     |                   |
|  |        |                     |                     |                          |                     | <u>23.286.125</u>        |                     |                   |
|  |        |                     |                     |                          |                     |                          | <u>859.561</u>      |                   |
|  |        |                     |                     |                          |                     |                          |                     | <u>23.370.742</u> |



Øvrige noter pr. 31. august 2012

**Note 24. Nøgletal**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Sølvgadehus anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

| <b>Boligtype</b> | <b>Antal</b> | <b>Areal (kvm)</b> |
|------------------|--------------|--------------------|
| Andelsboliger    | 100          | 7.789              |
| Kommuneandele    | 4            | 361                |
| Boliglejemål     | 2            | 147                |
| Erhvervslejemål  | 11           | 550                |
|                  | <b>117</b>   | <b>8.847</b>       |

Garageanlæg er ikke medregnet i ovenstående areal.

**Beregnete nøgletal for foreningen**

1. Værdioppgørelser pr. 31. august:

|  | <b>2011/12</b>  | <b>2010/11</b>  |
|--|-----------------|-----------------|
|  | <b>kr./kvm.</b> | <b>kr./kvm.</b> |
|  | <b>total</b>    | <b>total</b>    |
| Offentlig ejendomsvurdering (inkl. garageanlæg) pr. kvm. | 15.599          | 15.599          |
|  |                 |                 |
|  | <b>2011/12</b>  | <b>2010/11</b>  |
|  | <b>kr./kvm.</b> | <b>kr./kvm.</b> |
|  | <b>andele</b>   | <b>andele</b>   |
| Offentlig ejendomsvurdering (inkl. garageanlæg) pr. kvm. | 16.933          | 17.098          |
| Foreslået andelsværdi                                    | 13.444          | 13.444          |
| Reserver uden for andelsværdi                            | 695             | 666             |
| Andel i foreningens nettogæld m.v.                       | 2.794           | 2.988           |
|  | <b>16.933</b>   | <b>17.098</b>   |

Øvrige noter pr. 31. august 2012

|                              | <u>2011/12 i<br/>pct.</u> | <u>2010/11 i pct.</u> |
|------------------------------|---------------------------|-----------------------|
| <u>2. Den løbende drift:</u> |                           |                       |
| Regnskabsmæssige procenttal: |                           |                       |
| Vedligeholdelse              | 13                        | 39                    |
| Øvrige omkostninger          | 46                        | 35                    |
| Finansielle poster netto     | 25                        | 15                    |
| Afdrag                       | 16                        | 11                    |
| <b>Udgifter m.v.</b>         | <b><u>100</u></b>         | <b><u>100</u></b>     |

Note 25. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (ejendommen indregnet til offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægterne.

|   |                    |                           |
|---|--------------------|---------------------------|
| Egenkapital pr. 31. august 2012   |                    | 115.849.547               |
| Heraf generalforsamlingsbestemte reserver   |                    | <u>-5.663.489</u>         |
| Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver   |                    | 110.186.058               |
| Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:  |                    |                           |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi   | 22.755.595         |                           |
| Prioritetsgæld, kursværdi   | <u>-23.370.742</u> | <u>-615.147</u>           |
|   |                    | <b><u>109.570.911</u></b> |
| Værdi pr. indskudskrone (afrundet)  | <u>109.570.911</u> | <b>87,23</b>              |
|   | 1.256.115          |                           |
| Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning<br>(vedtaget på generalforsamlingen den 29. november<br>2011) |                    | <b>87,23</b>              |

Øvrige noter pr. 31. august 2012

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

| <u>Boligtype</u> | <u>Indskud pr. andelstype (kr.)</u> | <u>Indskud i alt (kr.)</u> | <u>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</u> | <u>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</u> |
|------------------|-------------------------------------|----------------------------|---|--|
| 65 m2            | 10.025                              | 20.050                     | 874.481                                 | 1.748.962                              |
| 66 m2            | 10.175                              | 10.175                     | 887.565                                 | 887.565                                |
| 68 m2            | 10.475                              | 230.450                    | 913.734                                 | 20.102.148                             |
| 72 m2            | 11.100                              | 33.300                     | 968.253                                 | 2.904.759                              |
| 76 m2            | 11.715                              | 11.715                     | 1.021.899                               | 1.021.899                              |
| 79 m2            | 12.175                              | 706.150                    | 1.062.025                               | 61.597.450                             |
| 85 m2            | 13.100                              | 78.600                     | 1.142.713                               | 6.856.278                              |
| 94 m2            | 14.500                              | 29.000                     | 1.264.835                               | 2.529.670                              |
| 105 m2           | 16.200                              | 81.000                     | 1.413.126                               | 7.065.630                              |
| Kommuneandele    |                                     | 55.675                     |   | 4.856.530                              |
| Afrunding        |                                     |                            |   | 20                                     |
|                  |                                     | <u>1.256.115</u>           |   | <u>109.570.911</u>                     |

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

Bestyrelsen bemyndiges til at nedsætte andelspriserne, såfremt den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2012 er lavere end kr. 138.000.000. Der skal dog fortsat være en generalforsamlingsbestemt reserve på kr. 3.000.000. Bestyrelsen bemyndiges endvidere til at indhente en valuarvurdering, og herefter foretage regulering af andelspriserne således at de generalforsamlingsbestemte reserver fortsat er kr. 3.000.000.

Likviditetsoversigt pr. 31. august 2012

|   |                  | <u>31/8 2012</u><br>kr.        |
|---|------------------|--------------------------------|
| <b>Disponible beløb:</b>                                      |                  |                                |
| Restancer, andelshavere                                       | 4.100            |                                |
| Beboerkonto, fraflyttere                                      | 1.200            |                                |
| Andre tilgodehavender   | 214.200          |                                |
| Forudbetalte omkostninger                                     | 554.400          |                                |
| Kassekredit maksimum  | 825.000          |                                |
| Likvide beholdninger  | <u>1.234.300</u> | 2.833.200                      |
| <b>Diverse gældsposter:</b>                                   |                  |                                |
| Varmeregnskab   | 128.900          |                                |
| Forudbetalt løbende boligafgift                               | 11.300           |                                |
| Varmedeposita   | 9.200            |                                |
| Øvrig gæld  | <u>394.600</u>   | <u>544.000</u>                 |
| <b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2012</b>                |                  | <b><u><u>2.289.200</u></u></b> |
| Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således: |                  |                                |
| Likviditetsoverskud pr. 1. september 2011                     |                  | 1.241.500                      |
| Formuetilgang i årets løb:                                    |                  |                                |
| Forøgelse af deposita   | 22.600           |                                |
| Optagelse af lån  | 10.053.000       |                                |
| Tilgang nye andele (inkl. andelsindskud kr. 12.175)           | <u>1.052.000</u> | <u>11.127.600</u>              |
|   |                  | 12.369.100                     |
| Formueafgang i årets løb:                                     |                  |                                |
| Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser        | 526.700          |                                |
| Indfrielse af lån   | <u>9.553.200</u> | <u>10.079.900</u>              |
| <b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. AUGUST 2012</b>                |                  | <b><u><u>2.289.200</u></u></b> |

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. august 2012 er indeholdt kassekreditens maksimum kr. 825.000.

**Budget for året 2012/13 med sammenligningstal**

|   | <b>Budget<br/>2012/13<br/>(ej revideret)</b> | <b>Realiseret<br/>2011/12</b> | <b>Budget<br/>2011/12<br/>(ej revideret)</b> |
|---|--|-------------------------------|--|
| <b><u>Indtægter:</u></b>                        |  |                               |  |
| Boligafgift - medlemmer                         | 3.401.000                                    | 3.374.877                     | 3.368.000                                    |
| Garager, p-pladser og kælder - medlemmer        | 164.000                                      | 165.938                       | 189.000                                      |
| Kælderrum - medlemmer                           | 20.000                                       | 19.960                        | 20.000                                       |
| Lejeindtægter, beboelse                         | 90.000                                       | 129.830                       | 139.000                                      |
| Lejeindtægter, erhverv                          | 746.000                                      | 732.048                       | 745.000                                      |
| Garager, p-pladser og kældre - ikke medlemmer   | 785.000                                      | 755.520                       | 737.000                                      |
| Kælderrum - ikke medlemmer                      | 0  | 22.217                        | 22.000                                       |
| Vaskeriindtægter                                | 120.000                                      | 127.165                       | 130.000                                      |
| Antenneregnskab                                 | 3.000  | 4.272                         | 0  |
| Påkravsgebyr                                    | 0  | 1.988                         | 0  |
| Ventelistegebyr                                 | 0  | 1.600                         | 0  |
| Internet indtægter                              | 0  | 688                           | 1.000  |
| Andre indtægter                                 | 0  | 1.859                         | 0  |
|   | <b>5.329.000</b>                             | <b>5.337.962</b>              | <b>5.351.000</b>                             |
| <b><u>Omkostninger:</u></b>                     |  |                               |  |
| Ejendomsskatter                                 | 1.183.000                                    | 1.119.205                     | 1.150.000                                    |
| Forsikringer                                    | 158.000                                      | 152.984                       | 160.000                                      |
| Vand-forbrug garager                            | 5.000  | 4.308                         | 0  |
| Vandafgift                                      | 300.000                                      | 261.503                       | 320.000                                      |
| Elforbrug garager                               | 25.000                                       | 23.544                        | 0  |
| Elforbrug fællesarealer                         | 75.000                                       | 47.620                        | 100.000                                      |
| Refusion af el-afgifter                         | -1.000                                       | -1.560                        | -1.000                                       |
| Vicevært  | 330.000                                      | 322.014                       | 366.000                                      |
| Trappevask                                      | 100.000                                      | 97.027                        | 96.000                                       |
| Graffiti afrensning                             | 0  | 0                             | 4.000  |
| Sociale ydelser                                 | 6.000  | 5.318                         | 5.000  |
| Snerydning                                      | 10.000                                       | 0                             | 10.000                                       |
| Kørsel affald                                   | 1.000  | 1.370                         | 0  |
| Anden renholdelse                               | 40.000                                       | 55.941                        | 30.000                                       |
| Fælles gårdanlæg                                | 40.000                                       | 30.751                        | 40.000                                       |
| Vedligeholdelse, løbende                        | 500.000                                      | 494.548                       | 500.000                                      |
| Vedligeholdelse af garager og parkeringspladser | 90.000                                       | 87.775                        | 30.000                                       |
| Elektrolyse                                     | 15.000                                       | 13.372                        | 10.000                                       |
| Elevatorabonnement                              | 95.000                                       | 93.834                        | 80.000                                       |
| Arbejdsweekend                                  | 3.000  | 2.861                         | 2.000  |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering     | 60.000                                       | 96.644                        | 440.000                                      |
| Administrationshonorar                          | 338.000                                      | 319.642                       | 332.000                                      |
| Revision og regnskabsmæssig assistance          | 43.000                                       | 42.195                        | 43.000                                       |
| Varmeregnskabshonorar                           | 53.000                                       | 51.688                        | 50.000                                       |
| Gebyrer m.v.                                    | 18.000                                       | 17.690                        | 18.000                                       |
| Bestyrelseshonorar                              | 50.000                                       | 50.000                        | 50.000                                       |
| Valuarvurdering                                 | 25.000                                       | 0                             | 25.000                                       |
| Kopiering og kontorartikler                     | 9.000  | 8.499                         | 6.000  |
| <b>Transport</b>                                | <b>3.571.000</b>                             | <b>3.398.773</b>              | <b>3.866.000</b>                             |

**Budget for året 2012/13 med sammenligningstal**

|  | <b>Budget<br/>2012/13<br/>(ej revideret)</b> | <b>Realiseret<br/>2011/12</b> | <b>Budget<br/>2011/12<br/>(ej revideret)</b> |
|--|--|-------------------------------|--|
| <b>Transport</b>   | <b>3.571.000</b>                             | <b>3.398.773</b>              | <b>3.866.000</b>                             |
| Blomster og gaver  | 3.000  | 1.968                         | 3.000  |
| Møder og generalforsamling   | 20.000                                       | 13.790                        | 20.000                                       |
| Telefon  | 15.000                                       | 13.145                        | 10.000                                       |
| ABF kontingent   | 13.000                                       | 12.513                        | 13.000                                       |
| Kørselsgodtgørelse   | 2.000  | 1.952                         | 2.000  |
| Omkostninger ved voldgiftssag  | 0  | 15.000                        | 0  |
| Ejendommens andel i varmeudgifter  | 0  | 1.511                         | 0  |
| Andre foreningsudgifter  | 5.000  | 4.675                         | 5.000  |
| Internet udgifter  | 0  | 154                           | 0  |
| Andre abonnementer   | 2.000  | 1.834                         | 0  |
| Tab andelshavere (varmeopgørelser)   | 0  | 5.333                         | 0  |
| Tab lejere   | 0  | 7.938                         | 0  |
| <b>OMKOSTNINGER I ALT</b>  | <b>3.631.000</b>                             | <b>3.448.586</b>              | <b>3.919.000</b>                             |
| <b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER</b>   | <b>1.698.000</b>                             | <b>1.889.376</b>              | <b>1.432.000</b>                             |
| <b>Finansielle poster:</b>   |  |                               |  |
| Renteindtægter bank  | 0  | 9.287                         | 0  |
| Prioritetsrenter og bidrag   | -990.000                                     | -1.005.338                    | -1.044.000                                   |
| Omkostninger ved omprioritering  | 0  | -49.742                       | 0  |
| Kurstab ved indfrielse af kontantlån   | 0  | -406.175                      | 0  |
| Andre renter   | 0  | -311                          | 0  |
| <b>FINANSIELLE POSTER, NETTO</b>   | <b>990.000</b>                               | <b>1.452.279</b>              | <b>1.044.000</b>                             |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b>   | <b>708.000</b>                               | <b>437.097</b>                | <b>388.000</b>                               |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>  | <b>708.000</b>                               | <b>437.097</b>                | <b>388.000</b>                               |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>  |  |                               |  |
| Overført til næste år  | 708.000                                      | 437.097                       | 388.000                                      |
| <b>DISPONERET I ALT</b>  | <b>708.000</b>                               | <b>437.097</b>                | <b>388.000</b>                               |
| <b>Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:</b>                                |  |                               |  |
| Overført til næste år  | 708.000                                      | 437.097                       | 388.000                                      |
| Betalte prioritetsafdrag   | -860.000                                     | -963.843                      | -1.082.000                                   |
| Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering på ejendommen (ny kortlæser vaskeri) | 60.000                                       | 96.644                        | 440.000                                      |
| <b>Resultat af ordinær drift</b>   | <b>-92.000</b>                               | <b>-430.102</b>               | <b>-254.000</b>                              |
| Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering   | -60.000                                      | -96.644                       | -440.000                                     |
| <b>Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser</b>  | <b>-152.000</b>                              | <b>-526.746</b>               | <b>-694.000</b>                              |

**Budget for året 2012/13 med sammenligningstal**

**LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET**

**Likviditetsoversigt for året 2012/13**

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| Likviditetsoverskud pr. 1. september 2012                                  | 2.289.200                      |
| Årets budgetterede resultat 2012/13 efter prioritetsafdrag og hensættelser | <u>-152.000</u>                |
| <b>Likviditetsoverskud pr. 31. august 2013</b>                             | <b><u><u>2.137.200</u></u></b> |

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. august 2013 er indeholdt kassekreditens maksimum kr. 825.000.

Foranstående budget for perioden 1. september 2012 - 31. august 2013 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.