



GYRN • LOPS • BRANDT
Statsautoriserede revisorer A/S

Andelsboligforeningen Eriksgade 2-14/Gasværksvej 24

Årsrapport for 2011

7. 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 • 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	13-16
NOTER TIL BALANCE	17-21
ØVRIGE NOTER	22-26
LIKVIDITETSOVERSIGT	27
BUDGET FOR ÅRET 2012	28-30

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Eriksgade 2-14/Gasværksvej 24
Eriksgade 2-14/Gasværksvej 24
1708 København V
Matrikelnummer: 0680, 0679 & 0649
CVR-nr. 28 24 31 03

BESTYRELSE

Ulrikke Oxbjørn (formand)
Line Hvilsom
Christian Rundblad
Melissa Rosell Reidel
Thorkild Jensen

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 / 2012
Dirigent:

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2011 for Andelsboligforeningen Eriksgade 2-14/Gasværksvej 24.

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. januar - 31. december 2011

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 1. marts 2012

Administrator:

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

Bestyrelse:

Ulrikke Oxbjørn
(formand)

Line Hvilsom

Christian Rundblad

Melissa Rosell Reidel

Thorkild Jensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Eriksgade 2-14/Gasværksvej 24

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Eriksgade 2-14/Gasværksvej 24 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, 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 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. december 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 1. marts 2012
Gyrn · Lops · Brandt
Statsautoriserede Revisorer A/S


Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Eriksgade 2-14/Gasværksvej 24 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.

Prioritetsgæld indgår i årsrapporten for 2011 med den faktiske restgæld, hvor prioritetsgælden sidste år blev medtaget til kontantværdi, hvilket har betydet en nedsættelse primo af egenkapitalen med kr. 604.760. Ændringen er alene af regnskabsmæssig karakter, og ændringen har ingen betydning for beregning af andelsværdierne.

Anvendt regnskabspraksis er herudover uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

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 vaskeri, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

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 fremførelse, 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 overførelse 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 opskrivningsshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningsshenlæggelsen 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 reservede 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.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men note oplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Anvendt regnskabspraksis

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 fremførsel.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 26 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 27. 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

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2011 kr.</u>	<u>Budget 2011 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2010 kr.</u>
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	1.979.553	1.976.000	1.976.160
Lejeindtæger	2	755.454	772.000	749.020
Antenneregnskab	12	979	0	801
Andre indtægter	3	4.557	0	572
INDTÆGTER I ALT		<u>2.740.543</u>	<u>2.748.000</u>	<u>2.726.553</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	4	258.331	264.000	232.899
Forbrugsafgifter	5	173.543	225.000	209.362
Renholdelse	6	288.779	256.000	163.512
Vedligeholdelse, løbende	7	130.903	215.000	126.226
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	8	0	135.000	160.000
Arbejdsweekend	9	742	0	0
Administrationsomkostninger	10	199.588	195.000	172.053
Øvrige foreningsomkostninger	11	103.016	119.000	189.231
Indvendig vedligeholdelse for lejere		32.880	33.000	33.075
OMKOSTNINGER I ALT		<u>1.187.782</u>	<u>1.442.000</u>	<u>1.286.358</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>1.552.761</u>	<u>1.306.000</u>	<u>1.440.195</u>
Finansielle indtægter	13	9.903	10.000	10.366
Finansielle omkostninger	14	570.380	568.000	1.192.115
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>560.477</u>	<u>558.000</u>	<u>1.181.749</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>992.284</u>	<u>748.000</u>	<u>258.446</u>

Resultatopgørelse for 2011

	<u>Note</u>	Realiseret 2011 kr.	Budget 2011 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010 kr.
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		992.284	748.000	258.446
DISPONERET I ALT		992.284	748.000	258.446

---o0o---

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

Årets resultat		992.284	748.000	258.446
Betalte prioritetsafdrag		-925.147	-925.000	-575.732
Genopretning og renovering af ejendommen		0	135.000	160.000
Resultat af ordinær drift		67.137	-42.000	-157.286
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering		0	-135.000	-160.000
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		67.137	-177.000	-317.286

Balance pr. 31. december 2011**- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 0680, 0679 & 0649 (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 kr. 88.500.000)	15	88.500.000	88.500.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>88.500.000</u>	<u>88.500.000</u>
ANLÆGSAKTIVER		<u>88.500.000</u>	<u>88.500.000</u>
Restancer, andelshavere		0	47.091
Beboerkonto, boligretssag m.v.		0	15.065
Beboerkonto, lejerfraflytning		15.612	0
Beboerkonto, andelssalg		0	4.453
Varmeregnskab	21	0	52.742
Andre tilgodehavender	16	1.900	28.435
Forudbetalte omkostninger	17	17.308	19.732
TILGODEHAVENDER		<u>34.820</u>	<u>167.518</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	18	<u>2.303.074</u>	<u>1.428.153</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>2.337.894</u>	<u>1.595.671</u>
AKTIVER		<u><u>90.837.894</u></u>	<u><u>90.095.671</u></u>

Balance pr. 31. december 2011- P A S S I V E R -

	<u>Note</u>	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		1.756.800	1.721.400
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		65.322.642	65.322.642
Overført resultat m.v.		<u>-16.824.072</u>	<u>-2.351.842</u>
Egenkapital excl. andre reserver		<u>50.255.370</u>	<u>64.692.200</u>
 Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		<u>15.472.355</u>	<u>0</u>
Andre reserver		<u>15.472.355</u>	<u>0</u>
 EGENKAPITAL			
	19	<u>65.727.725</u>	<u>64.692.200</u>
Prioritetsgæld	20	24.354.458	24.674.844
Varmeregnskab	21	34.051	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere	22	279.470	274.658
Forudbetalt løbende boligafgift		8.729	8.378
Beboerkonto, fraflyttere		28.779	0
Forudbetalt leje og deposita		301.237	338.437
Varmedeposita		10.500	9.500
Øvrig gæld	23	<u>92.945</u>	<u>97.654</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	24	<u>25.110.169</u>	<u>25.403.471</u>
PASSIVER		<u>90.837.894</u>	<u>90.095.671</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 25-26-27

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret 2011 <u>kr.</u>	Budget 2011 (ej revideret) <u>kr.</u>	Realiseret 2010 <u>kr.</u>
Note 1. Boligafgift			
Boligafgift - medlemmer	1.979.553	1.976.000	1.976.160
	<u>1.979.553</u>	<u>1.976.000</u>	<u>1.976.160</u>
Note 2. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	594.206	610.000	608.189
Lejeindtægter, erhvervslejemål	161.248	162.000	140.831
	<u>755.454</u>	<u>772.000</u>	<u>749.020</u>
Note 3. Andre indtægter			
Indtægtsført indvendig vedligeholdelse	4.575	0	0
Andre indtægter	18	0	572
	<u>4.557</u>	<u>0</u>	<u>572</u>
Note 4. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	221.309	222.000	192.767
Forsikringer	37.022	42.000	40.132
	<u>258.331</u>	<u>264.000</u>	<u>232.899</u>
Note 5. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	121.849	160.000	153.569
Elforbrug fællesarealer	51.694	65.000	55.793
	<u>173.543</u>	<u>225.000</u>	<u>209.362</u>

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret 2011 <u>kr.</u>	Budget 2011 (ej revideret) <u>kr.</u>	Realiseret 2010 <u>kr.</u>
<u>Note 6. Renholdelse</u>			
Vicevært	167.630	150.000	111.638
Mobilsug	68.045	71.000	51.229
Skorstensfejning	29.490	30.000	0
Anden renholdelse	204	5.000	645
Fælles gårdanlæg	23.410	0	0
	<u>288.779</u>	<u>256.000</u>	<u>163.512</u>
<u>Note 7. Vedligeholdelse, løbende</u>			
ELO og elektrolyse	14.655	15.000	14.363
Varmeanlæg	6.616	0	16.013
Elektriker	9.844	0	37.056
Tømrer	7.350	0	13.000
Murer	5.750	0	5.625
VVS	14.240	0	20.299
Kloakarbejde	1.875	0	0
Gårdplads og vej	5.669	0	500
Andre installationer	33.289	0	4.647
Anden vedligeholdelse	31.615	200.000	14.723
	<u>130.903</u>	<u>215.000</u>	<u>126.226</u>
<u>Note 8. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Skur i gård	0	135.000	160.000
	<u>0</u>	<u>135.000</u>	<u>160.000</u>
<u>Note 9. Arbejdsweekend</u>			
Afholdte udgifter	742	0	0
Nettounderskud	<u>742</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret 2011 <u>kr.</u>	Budget 2011 (ej revideret) <u>kr.</u>	Realiseret 2010 <u>kr.</u>
<u>Note 10. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	128.561	127.000	104.262
Revision og regnskabsmæssig assistance	29.875	28.000	28.000
Varmeregnskabshonorar	33.056	31.000	30.954
Gebyrer m.v.	8.096	9.000	8.837
	<u>199.588</u>	<u>195.000</u>	<u>172.053</u>
<u>Note 11. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Bestyrelseshonorar	48.000	50.000	47.000
Kontorartikler og kopiering	5.930	8.000	6.698
Blomster og gaver	3.880	7.000	3.880
Møder og generalforsamling	3.930	6.000	4.366
Telefon	2.215	2.000	2.058
Tilskud til kurser og fester	0	1.000	0
Omkostninger ved omprioritering	0	0	87.777
Ejendommens andel i varmeudgifter	592	0	1.717
Andre abonnementer	35.105	40.000	35.735
Tab lejere	3.364	0	0
Andre udgifter	0	5.000	0
	<u>103.016</u>	<u>119.000</u>	<u>189.231</u>
<u>Note 12. Antenne</u>			
Indbetalt af medlemmer	58.818	40.000	39.720
Signallevering, Copy-Dan m.v.	- 43.166 -	25.000 -	24.423
Copydan og P&T-afgift	- 14.673 -	15.000 -	14.496
Nettooverskud	<u>979</u>	<u>0</u>	<u>801</u>

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret 2011	Budget 2011 (ej revideret)	Realiseret 2010
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Note 13. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	9.903	10.000	10.366
	<u>9.903</u>	<u>10.000</u>	<u>10.366</u>
Note 14. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	1.117.768	1.117.000	1.745.811
Rentebidrag/ydelsesstøtte	-544.451	-549.000	-553.901
Andre renter	-2.937	0	205
	<u>570.380</u>	<u>568.000</u>	<u>1.192.115</u>

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	kr.	kr.
<u>Note 15. Ejendommen, matr. nr. 0680, 0679 & 0649</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	<u>88.500.000</u>	<u>88.500.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>88.500.000</u>	<u>88.500.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2011. 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. 88.500.000, og der er ikke afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, så ejendommen er værdiansat til kr. 88.500.000

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering, er følsom overfor renteudsving. Følsomhedsanalyse fremgår af note 27.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2011.

Note 16. Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender	<u>1.900</u>	<u>28.435</u>
	<u>1.900</u>	<u>28.435</u>

Note 17. Forudbetalte omkostninger

Københavns Energi	5.280	19.217
Forsikring	3.366	0
Dong Energi 1/9-27/27-2011 Bolig 38	12	0
Københavns Energi	8.136	0
Øvrige	<u>514</u>	<u>515</u>
	<u>17.308</u>	<u>19.732</u>

Note 18. Likvide beholdninger

Danske Bank 4180 4400944210	4.211	887
Bank (kassekreditmaks. kr. 931.493)	<u>2.298.863</u>	<u>1.427.266</u>
	<u>2.303.074</u>	<u>1.428.153</u>

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	kr.	kr.
<u>Note 19. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	1.721.400	1.721.400
Tilgang nye andele, bolig nr. 36	<u>35.400</u>	<u>0</u>
Saldo pr. 31. december	<u>1.756.800</u>	<u>1.721.400</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo pr. 1. januar	<u>65.322.642</u>	<u>65.322.642</u>
Saldo pr. 31. december	<u>65.322.642</u>	<u>65.322.642</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	- 2.351.841 -	3.293.578
Almindelig reservefond pr. 1. januar	0	2.055.600
Tillægsværdi nye andele, bolig nr. 36 (tillægsværdi kr. 664.600 minus mægler salær kr. 52.000)	612.600	0
Kurstab ved indfrielse af lån	0 -	1.977.070
Kursreguleringsfond	- 604.760	604.760
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	- 15.472.355	0
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	<u>992.284</u>	<u>258.446</u>
Saldo pr. 31. december	<u>- 16.824.072 -</u>	<u>2.351.842</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Overført fra overført resultat m.v.	<u>15.472.355</u>	<u>0</u>
Saldo pr. 31. december	<u>15.472.355</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>65.727.725</u>	<u>64.692.200</u>

Note 20. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side 21.

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	kr.	kr.
<u>Note 21. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	348.111	0
Fjernvarmeomkostning	<u>314.060</u>	<u>0</u>
	<u>-34.051</u>	<u>0</u>
Indbetalt aconto	0	303.198
Fjernvarmeomkostning	<u>0</u>	<u>355.940</u>
	<u>0</u>	<u>52.742</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-34.051</u>	<u>52.742</u>
<u>Note 22. Indvendig vedligeholdelse for lejere</u>		
Saldo pr. 1. januar	274.658	241.583
Hensat i året	<u>32.880</u>	<u>33.075</u>
	307.538	274.658
Anvendt	-23.493	0
Indtægtsført	<u>-4.575</u>	<u>0</u>
Saldo pr. 31. december	<u>279.470</u>	<u>274.658</u>
<u>Note 23. Øvrig gæld</u>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	31.000	31.000
Varmeregnskab	30.000	26.466
Københavns Energi	3.142	0
Dong Energi	7.751	1.940
Grubbe Advokater	0	15.000
Øvrige gældsposter	1.366	4.011
Skyldig A-skat m.v.	<u>19.686</u>	<u>19.237</u>
	<u>92.945</u>	<u>97.654</u>

Noter til balance pr. 31. december 2011

Note 24. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 23.396.718 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommande år. Der henvises i øvrigt til note 20.

Foreningen har pr. 31. december 2011 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Note 25. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendoms tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 1.200.000. Ejerpanterevet er håndpantet til Nordea Bank, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter personligt pro rata for kassekredit i pengeinstitut med kreditmaksimum kr. 931.493

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 12 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 12 lejligheder og 1 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Noter til balance pr. 31. december 2011

Kurs	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Ydelsesstøtte (renter)	Nominal restgæld	Obligations- restgæld	Næste års afdrag	Kursværdi
100	17	7.689	3.751	-2.836	111.729	114.444	3.995	114.444
Realkredit Danmark, kontantlån med støtte, oprindelig kr. 147.000. Pålydende rente 6,0 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 6,3528 pct. p.a.								
100	17	34.365	16.763	-12.674	499.362	511.494	17.853	511.494
Realkredit Danmark, kontantlån med støtte, oprindelig kr. 657.000. Pålydende rente 6,0 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 6,3528 pct. p.a.								
100	24	212.937	105.339	0	4.338.661	4.472.788	109.372	4.472.788
Realkredit Danmark, kontantlån oprindelig kr. 4.444.000. Pålydende rente 4,0 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,3080 pct. p.a.								
100	27	248.004	102.147	0	5.094.853	5.253.094	106.030	5.253.094
Realkredit Danmark, kontantlån oprindelig kr. 5.197.000. Pålydende rente 4,0 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,2812 pct. p.a.								
99,34	15	235.635	267.208	-202.766	5.484.792	5.813.600	276.155	5.775.230
Realkredit Danmark, kontantlån med støtte, oprindelig kr. 5.752.000. Pålydende rente 3,0 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 3,8408 pct. p.a.								
99,34	15	196.103	222.379	-168.724	4.564.621	4.838.265	229.825	4.806.333
Realkredit Danmark, kontantlån med støtte, oprindelig kr. 4.787.000. Pålydende rente 3,0 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 3,8408 pct. p.a.								
99,34	15	183.035	207.560	-157.451	4.260.440	4.515.849	214.510	4.486.045
Realkredit Danmark, kontantlån med støtte, oprindelig kr. 4.468.000. Pålydende rente 3,0 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 3,8408 pct. p.a.								
		1.117.768	925.147	-544.451	24.354.458	25.519.534	957.740	25.419.428

Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indekslån for oprindelig i alt kr. 25.163.100 til Realkredit Danmark A/S med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2011 kr. 29.251.385. Lånene forventes at udløbe i år 2038. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien. Der er tinglyst pantebrev til Realkredit Danmark kr. 3.000 vedr. tinglysningsafgift.

Øvrige noter pr. 31. december 2011

Note 26. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Eriksgade 2-14/Gasværksvej 24 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:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	46	2.928
Boliglejemål	12	770
Erhvervslejemål	1	165
	59	3.863

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdioppgørelser pr. 31. december:

	2011	2010
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	22.910	22.910
	2011	2010
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	30.225	30.847
Foreslået andelsværdi	16.800	16.800
Reserver uden for andelsværdi	5.284	5.749
Andel i foreningens nettogæld m.v.	8.141	8.298
	30.225	30.847

Øvrige noter pr. 31. december 2011

	2011	2010
	kr./kvm.	kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	676	689
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	772	734
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm.	977	854
	2011 i pct.	2010 i pct.
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	5	9
Øvrige omkostninger	40	33
Finansielle poster netto	21	39
Afdrag	34	19
Udgifter m.v.	100	100
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	72	72

Note 27. 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. december 2011	65.727.725
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver	-15.472.355
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	50.255.370
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	24.354.458
Prioritetsgæld, kursværdi	-25.419.428
	49.190.400

Øvrige noter pr. 31. december 2011

Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>49.190.400</u>	28,00
	1.756.800	

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den. 27. april 2011)	28,00
--	--------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

Bolig	Adresse	Indskud	Andelsværdi 28 x indskud
1	Eriksgade 2, 1	30.000	840.000
3	Eriksgade 2, 3	30.000	840.000
4	Eriksgade 2, 4	30.000	840.000
5	Eriksgade 2, 5	25.200	705.600
9	Eriksgade 4, 1.th	39.000	1.092.000
11	Eriksgade 4, 2.th	39.000	1.092.000
12	Eriksgade 4, 3	71.400	1.999.200
14	Eriksgade 4, 4.tv	32.400	907.200
15	Eriksgade 4, 4.th	39.000	1.092.000
16	Eriksgade 4, 5.tv	30.600	856.800
17	Eriksgade 4, 5.th	34.800	974.400
18	Gasværksvej 24, 1.tv	45.000	1.260.000
20	Gasværksvej 24, 2.tv	45.000	1.260.000
22	Gasværksvej 24, 3	75.600	2.116.800
24	Gasværksvej 24, 4.tv	45.000	1.260.000
26	Gasværksvej 24, 5.tv	40.200	1.125.600
27	Gasværksvej 24, 5.th	28.800	806.400
28	Eriksgade 8, st	34.200	957.600
29	Eriksgade 8, 1	34.200	957.600
30	Eriksgade 8, 2	34.200	957.600
32	Eriksgade 8, 4	34.200	957.600
33	Eriksgade 8, 5	31.800	890.400
34	Eriksgade 10, st.tv og th	76.800	2.150.400
	transport	926.400	25.939.200

Øvrige noter pr. 31. december 2011

<u>Bolig</u>	<u>Adresse</u>	<u>Indskud</u>	<u>28 x indskud</u>
	transport	926.400	25.939.200
36	Eriksgade 10, 1.tv	35.400	991.200
37	Eriksgade 10, 1.th	41.400	1.159.200
39	Eriksgade 10, 2.th	41.400	1.159.200
40	Eriksgade 10, 3.tv	35.400	991.200
41	Eriksgade 10, 3.th	41.400	1.159.200
42	Eriksgade 10, 4.tv	35.400	991.200
43	Eriksgade 10, 4.th	41.400	1.159.200
44	Eriksgade 10, 5.tv	32.400	907.200
45	Eriksgade 10, 5.th	38.400	1.075.200
46	Eriksgade 12, st.tv	39.600	1.108.800
47	Eriksgade 12, st.th	33.000	924.000
48	Eriksgade 12, 1.tv	39.600	1.108.800
49	Eriksgade 12, 1.th	33.000	924.000
51	Eriksgade 12, 2.th	33.000	924.000
52	Eriksgade 12, 3.tv	39.600	1.108.800
53	Eriksgade 12, 3.th	33.000	924.000
54	Eriksgade 12, 4.tv	39.600	1.108.800
55	Eriksgade 12, 4.th	33.000	924.000
56	Eriksgade 12, 5.tv	36.600	1.024.800
57	Eriksgade 12, 5.th	30.600	856.800
59	Eriksgade 14, 1	32.400	907.200
60	Eriksgade 14, 2	32.400	907.200
62	Eriksgade 14, 4	32.400	907.200
		1.756.800	49.190.400

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.

Øvrige noter pr. 31. december 2011

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 28,00 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring i den offentlige ejendomsvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 885.000, kr. 2.655.000, kr. 4.425.000. Beløbene svare til en ændring af vurderingen med henholdvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på kr. 88.500.000.

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Ændring i ejendoms- vurdering</u>	<u>Nye andelsværdier i alt</u>	<u>Værdi pr. indskudskrone</u>	<u>Ændring i andels-krone.</u>
	<u>pct.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>pct.</u>
-4.425.000	-5%	44.765.400	25,48	-9,00%
-2.655.000	-3%	46.535.400	26,49	-5,40%
-885.000	-1%	48.305.400	27,50	-1,80%
0	0	49.190.400	28,00	0,00%
885.000	1%	50.075.400	28,50	+1,80%
2.655.000	3%	51.845.400	29,51	+5,40%
4.425.000	5%	53.615.400	30,52	+9,00%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 15.472.355 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0, i alt kr. 15.472.355.

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2011

		<u>31/12 2011</u> kr.
Disponible beløb:		
Beboerkonto, lejerfraflytning	15.600	
Andre tilgodehavender	1.900	
Forudbetalte omkostninger	17.300	
Kassekredit maksimum	931.500	
Likvide beholdninger	<u>2.303.100</u>	3.269.400
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	34.100	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	279.500	
Forudbetalt løbende boligafgift	8.700	
Beboerkonto, fraflyttere	28.800	
Varmedeposita	10.500	
Øvrig gæld	<u>92.900</u>	<u>454.500</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2011		<u><u>2.814.900</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2011		2.137.000
Formue tilgang i årets løb:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	67.100	
Tilgang nye andele (inkl. andelsindskud)	<u>648.000</u>	<u>715.100</u>
		2.852.100
Formueafgang i årets løb:		
Fald i forudbetalt leje og deposita		<u>37.200</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2011		<u><u>2.814.900</u></u>

Kassekredit maksimum indgår i likviditetsoverskud pr. 31. december 2011 som er på kr. 931.493.

Budget for året 2012 med sammenligningstal

	Budget 2012 (ej revideret)	Realiseret 2011	Budget 2011 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligaft - medlemmer	2.097.000	1.979.553	1.976.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	487.000	594.206	610.000
Lejeindtægter, erhvervslejemål	154.000	161.248	162.000
Antenneregnskab	0	979	0
Indtægtsført indvendig vedligeholdelse	0	4.575	0
Andre indtægter	0	-18	0
	<u>2.738.000</u>	<u>2.740.543</u>	<u>2.748.000</u>
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	234.000	221.309	222.000
Forsikringer	42.000	37.022	42.000
Vandafgift	125.000	121.849	160.000
Elforbrug fællesarealer	50.000	51.694	65.000
Vicevært	168.000	167.630	150.000
Mobilsug	68.000	68.045	71.000
Skorstensfejning	30.000	29.490	30.000
Anden renholdelse	5.000	204	5.000
Fælles gårdanlæg	0	23.410	0
Vedligeholdelse, løbende	215.000	130.903	215.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (Udvidelse af skuret i gården)	135.000	0	135.000
Arbejdsweekend	1.000	742	0
Administrationshonorar	131.000	128.561	127.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	28.000	29.875	28.000
Varmeregnskabshonorar	32.000	33.056	31.000
Gebyrer m.v.	8.000	8.096	9.000
Bestyrelseshonorar	50.000	48.000	50.000
Kontorartikler og kopiering	8.000	5.930	8.000
Blomster og gaver	4.000	3.880	7.000
Møder og generalforsamling	6.000	3.930	6.000
Telefon	2.000	2.215	2.000
Tilskud til kurser og fester	0	0	1.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	0	592	0
Andre abonnemeter	40.000	35.105	40.000
Tab lejere	0	3.364	0
Andre udgifter	52.000	0	5.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	33.000	32.880	33.000
OMKOSTNINGER I ALT	<u>1.467.000</u>	<u>1.187.782</u>	<u>1.442.000</u>

Budget for året 2012 med sammenligningstal

	Budget 2012 (ej revideret)	Realiseret 2011	Budget 2011 (ej revideret)
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	1.271.000	1.552.761	1.306.000
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	10.000	9.903	10.000
Prioritetsrenter og bidrag	-979.000	-1.117.768	-1.117.000
Rentebidrag/ydelsesstøtte	383.000	544.451	549.000
Andre renter	0	2.937	0
Andre renter	0	2.937	0
FINANSIELLE POSTER, NETTO	586.000	560.477	558.000
RESULTAT FØR SKAT	685.000	992.284	748.000
ÅRETS RESULTAT	685.000	992.284	748.000
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	685.000	992.284	748.000
DISPONERET I ALT	685.000	992.284	748.000
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Årets resultat	685.000	992.284	748.000
Betalte prioritetsafdrag	-958.000	-925.147	-925.000
Genopretning og renovering af ejendommen	135.000	0	135.000
Resultat af ordinær drift	-138.000	67.137	-42.000
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-135.000	0	-135.000
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	-273.000	67.137	-177.000

Budget for året 2012 med sammenligningstal

	Budget 2012 (ej revideret)	Realiseret 2011	Budget 2011 (ej revideret)
<u>LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET</u>			
<u>Likviditetsoversigt for året 2012</u>			
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2012			2.814.900
Årets budgetterede resultat 2012 efter prioritetsafdrag og hensættelser			-273.000
Provenu ved salg af ny andel			<u>600.000</u>
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2012			<u><u>3.141.900</u></u>

Udover ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2012 kan der trækkes på kassekreditens maksimum kr. 931.493.

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2012 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.