



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

**Andelsboligforeningen Eriksgade 2-14/Gasværksvej 24**

**Årsrapport for 2010**

**6. 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) • Hjemmeside: [www.glb.dk](http://www.glb.dk)

**K Ø B E N H A V N · K Ø G E**

---

Internationalt samarbejde: Clarkson Hyde • medejer af skatterådgivningsfirmaet ReviTax A/S

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-6
RESULTATOPGØRELSE	7-9
ÅRETS RESULTAT	9
AKTIVER	10
PASSIVER	11-12
EGENKAPITAL	13
NOTER	14-17
LIKVIDITETSOVERSIGT	18-19
BUDGET FOR ÅRET 2011	20-21
BILAG MED SUPPLERENDE OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN	22

## GENERELLE OPLYSNINGER

### NAVN

Andelsboligforeningen Eriksgade 2-14/Gasværksvej 24

Eriksgade 2-14/Gasværksvej 24

1708 København V

CVR-nr. 28 24 31 03

### ADMINISTRATION

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](mailto: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: [jj@glb.dk](mailto:jj@glb.dk)

## BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2010 for Andelsboligforeningen Eriksgade 2-14/Gasværksvej 24. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Endvidere oplyses, at der bestyrelsen bekendt ikke er verserende retssager, udover hvad der fremgår af årsrapporten, og at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions- garanti- og lignende forpligtelser.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 8. april 2011

### BESTYRELSEN:

Ulrikke Oxbjørn  
(formand)

Line Hvilsom

Kristine Møller

Thorkild Jensen

Melissa Rosell Riedel

Som foreningens administrator:

### ADMINISTRATOR:

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

### **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 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven og andelsboligforeningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal samt bilag med supplerende oplysninger om ejendommen, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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

### **Revisors ansvar og den udførte revision**

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion**

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

København, den 8. april 2011  
**Gyrn · Lops · Brandt**  
**Statsautoriserede Revisorer A/S**

  
Jørgen Jørgensen  
statsautoriseret revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2010 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de fravigelser og tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Indtægter og udgifter**

Indtægter og udgifter er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

#### **Ekstraordinære poster**

Ekstraordinære indtægter og udgifter kan henføres til begivenheder, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

#### **Skat af årets resultat**

Foreningen er skattepligtig af den andel af årets resultat, som kan henføres til erhvervmæssig virksomhed med udlejning til andre end andelshavere i foreningen. Den beregnede skat vedr. udlejning for regnskabsåret er indregnet i resultatopgørelsen.

#### **Betalt prioritetsafdrag**

Et beløb svarende til årets betalte afdrag på prioritetsgæld er henlagt af årets resultat til en reservefond under egenkapitalen.

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom måles til senest kendte offentlige ejendomsvurdering (kontantværdi) med tillæg af de forbedringsarbejder på ejendommen som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

Op- eller nedskrivning er ført på opskrivningsfond ejendom under egenkapitalen. Under hensyntagen til det retvisende billede af årsrapporten og andelsboligforeningslovens bestemmelser om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

Der er ikke afsat udsendt skat vedr. ejendommen, idet foreningen ikke har til hensigt at sælge det sidst udlejede lejemål eller opløse andelsboligforeningen med et deraf følgende salg af ejendommen.

#### **Gældsforpligtelser**

Foreningens prioritetsgæld måles til kontantværdi. Kursregulering af prioritetsgælden til kontantværdien pr. statusdagen er ført på kursreguleringsfond prioritetsgæld under foreningens egenkapital.

**ANDELSVÆRDIER**

I henhold til bestemmelserne i Andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter er udarbejdet forslag fra bestyrelsen til priser på andelene til godkendelse på generalforsamlingen. Prisforslaget fremgår som særskilt note.



**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2010****- ORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -**

<u>2010</u> Budget		<u>2010</u> kr.
<b><u>Ordinære indtægter:</u></b>		
1.976.000	Boligafgift - medlemmer	1.976.160
601.000	Leje - ikke medlemmer	608.189
<u>140.000</u>	Leje - ikke medlemmer, erhverv	<u>140.831</u>
2.717.000		2.725.180
37.000	TV-bidrag	39.720
5.000	Renteindtægter	10.366
<u>0</u>	Andre indtægter	<u>572</u>
<b><u>2.759.000</u></b>	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<b><u>2.775.838</u></b>
 <b><u>Ordinære udgifter:</u></b>		
2.292.000	Prioritetsydelse	2.321.543
<u>-545.000</u>	Heraf afdrag	<u>-575.732</u>
1.747.000	Prioritetsrenter før ydelsesstøtte (rentebidrag)	1.745.811
<u>-547.000</u>	Ydelsesstøtte/rentebidrag	<u>-553.901</u>
1.200.000	Prioritetsrenter efter rentebidrag	1.191.910
0	Andre renter	205
193.000	Ejendomsskatter	192.767
170.000	Vandafgifter	153.569
42.000	Forsikringer	40.132
75.000	El-forbrug	55.793
152.000	Vicevært	111.638
15.000	Snerydning	0
6.000	Kørsel af affald	4.788
42.000	Mobilsug og service	46.441
<u>30.000</u>	Kommunal renholdelse af fortove	<u>0</u>
<b>1.925.000</b>	<b>transport</b>	<b>1.797.243</b>

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2010**

<u>2010</u> Budget		<u>2010</u> kr.
<b>1.925.000</b>	<b>transport</b>	<b>1.797.243</b>
5.000	Anden renholdelse	645
	Håndværkerudgifter	
	Snedker og tømrer	13.000
	Murer	5.625
	Blikkenslager og smed	20.299
	El-installatør	37.056
	Gårdsplads og vej	500
	Centralvarme	16.013
	Andre installationer	4.647
200.000	Anden vedligeholdelse (nøgler, lyskilder mv.)	<u>14.723</u>
15.000	Elektrolyse	14.363
26.000	Signallevering	24.423
13.000	Copydan	14.496
40.000	Andre abonnementer	35.735
104.000	Administrationshonorar	104.262
30.000	Varmeregnskabshonorar	30.954
28.000	Revision	28.000
8.000	Gebyrer	8.836
8.000	Kopiering og kontorartikler	6.698
7.000	Blomster og gaver	3.880
50.000	Bestyrelseshonorar	47.000
6.000	Møder og generalforsamling	4.366
2.000	Telefon	2.058
1.000	Tilskud til fester og kurser	0
5.000	Andre foreningsudgifter	0
33.000	Hensat til indvendig vedligeholdelse	33.075
0	Ejendommens andel i varmeudgifter	1.717
<b><u>2.506.000</u></b>	<b>ORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b><u>2.269.614</u></b>

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2010**

<u>2010</u> Budget		<u>2010</u> kr.
	<b><u>Resultat af ordinær drift:</u></b>	
2.759.000	Ordinære indtægter	2.775.838
<u>2.506.000</u>	Ordinære udgifter	<u>2.269.614</u>
253.000	Resultat af ordinær drift	506.224
<u>-545.000</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>-575.732</u>
<u><b>-292.000</b></u>	<b>Resultat efter afdrag</b>	<u><b>-69.508</b></u>
	 <b><u>- EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -</u></b>	
	<b><u>Ekstraordinære udgifter:</u></b>	
0	Ny belægning og skur i gård	160.000
<u>0</u>	Omkostning ved omprioritering	<u>87.777</u>
<u><b>0</b></u>	<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<u><b>247.777</b></u>
<u><b>0</b></u>	<b>Resultat af ekstraordinær drift</b>	<u><b>-247.777</b></u>
	 <b><u>ÅRETS SAMLEDE RESULTAT</u></b>	
253.000	Overskud af ordinær drift	506.224
<u>0</u>	Resultat af ekstraordinær drift	<u>-247.777</u>
253.000	Årets samlede resultat	258.447
<u>-545.000</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>-575.732</u>
<u><b>-292.000</b></u>	<b>Årets samlede resultat efter afdrag</b>	<u><b>-317.285</b></u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010****- AKTIVER -**

Ejendommens værdikonto:		
Saldo iflg. sidste årsrapport, kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2008		88.500.000
(Kontant ejendomsværdi iflg. alm. vurdering pr. 1. oktober 2010 kr. 88.500.000)		
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		<b><u>88.500.000</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>88.500.000</u></b>
Restance boligafgift		47.091
Varmeregnskab		
Afholdte udgifter	355.940	
- indgåede bidrag	<u>- 303.198</u>	52.742
Beboerkonto, boligretssag m.v.		15.065
Beboerkonto, andelssalg		4.453
Tilgodehavende selskabsskat		15.000
Andre tilgodehavender		13.436
Forudbetalte omkostninger		<u>19.731</u>
<b>TILGODEHAVENDER</b>		<b><u>167.518</u></b>
Kassebeholdning		887
Indestående på kassekredit (kreditmaksimum kr. 931.493)		<u>1.427.266</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>		<b><u>1.428.153</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>1.595.671</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u><u>90.095.671</u></u></b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010- P A S S I V E R -

EGENKAPITAL					<u>64.692.200</u>
Prioritetsgæld:					
	<u>Ud-</u> <u>løbsår</u>	<u>%</u>	<u>Restgæld</u> <u>iflg. sidste</u> <u>status</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
Realkredit Danmark (rentebidrag)	2026	7,93	5.207.599	152.446	
Indfriet				5.055.153	0
Realkredit Danmark (rentebidrag)	2035	7,93	4.333.295	126.852	
Indfriet				4.206.443	0
Realkredit Danmark (rentebidrag)	2028	6,35	119.001	3.521	115.480
Realkredit Danmark (rentebidrag)	2026	7,93	4.043.758	118.376	
Indfriet				3.925.382	0
Realkredit Danmark (rentebidrag)	2028	6,35	531.863	15.739	516.124
Realkredit Danmark Flexgaranti 6	2035	6,00	4.509.171	79.111	
Indfriet				4.430.060	0
Realkredit Danmark	2038	5,38	5.058.580	79.687	
Indfriet				4.978.893	0
			<u>23.803.267</u>	<u>23.171.663</u>	<u>631.604</u>
Nye lån:					
Realkredit Danmark (rentebidrag)	2026	3,84	4.468.000	0	4.468.000
Realkredit Danmark (rentebidrag)	2026	3,84	5.752.000	0	5.752.000
Realkredit Danmark (rentebidrag)	2026	3,84	4.787.000	0	4.787.000
Realkredit Danmark	2035	4,31	4.444.000	0	4.444.000
Realkredit Danmark	2038	4,28	5.197.000	0	5.197.000
			<u>48.451.267</u>	<u>23.171.663</u>	<u>25.279.604</u>
- indfrielse			<u>-22.595.931</u>	<u>-22.595.931</u>	
			<u>25.855.336</u>	<u>575.732</u>	<u>25.279.604</u>
- kursregulering af prioritetsgæld, overført til egenkapitalen					<u>-604.760</u>
Prioritetsgæld omregnet til kontantværdi					<u>24.674.844</u>
<b>transport</b>					<b>24.674.844</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010

<b>transport</b>	<b>24.674.844</b>
Forudbetalt løbende boligafgift	8.378
Skyldig A-skat m.v.	19.237
Skyldige omkostninger	78.417
Indvendig vedligeholdelse	274.658
Forudbetalt leje og deposita	338.437
Varmedeposita	9.500
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b><u>25.403.471</u></b>
 <b>PASSIVER I ALT</b>	 <b><u><u>90.095.671</u></u></b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010****EGENKAPITAL**

Aktiver	90.095.671
Gældsforpligtelser	- 25.403.471
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>64.692.200</u></b>

Egenkapitalen kan specificeres således:

Andelskapital:

Saldo iflg. sidste årsrapport	<u>1.721.400</u>
-------------------------------	------------------

Reservefond:

Saldo iflg. sidste årsrapport	2.055.600
+ betalte prioritetsafdrag	575.732
- kurstab ved indfrielse af lån	- 1.977.070
	<u>654.262</u>

Opskrivningsfond ejendom m.v. :

Saldo iflg. sidste årsrapport	<u>65.322.641</u>
-------------------------------	-------------------

Kursreguleringsfond prioritetsgæld:

Saldo iflg. sidste årsrapport	- 2.144.557
+ årets kursregulering	<u>2.749.317</u>
	<u>604.760</u>

Egenkapital i øvrigt:

Saldo iflg. sidste årsrapport	- 3.293.578
Årets samlede resultat	258.447
- prioritetsafdrag, overført til reservefond	- 575.732
	<u>3.610.863</u>

<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>64.692.200</u></b>
--------------------------	--------------------------

NOTERNote 1. Prioritetsgæld

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der udstedt pantebreve med pant i foreningens ejendom.

Prioritetsgælden specificeres således:

	<u>Realkredit Danmark</u>
Lånetype	Kontant m.støtte
Hovedstol	147.000
Rentesats	6,35%
Restløbetid, år	17 år 6 mdr
Restgæld	115.480
Obligationsrestgæld	118.425
Officiel kurs	100,00
Kursværdi	118.425

	<u>Realkredit Danmark</u>	<u>Realkredit Danmark</u>	<u>Realkredit Danmark</u>
Lånetype	Kontant m.støtte	Kontant m.støtte	Kontantlån
Hovedstol	4.787.000	657.000	5.197.000
Rentesats	3,84%	6,35%	4,28%
Restløbetid, år	16 år	17 år 6 mdr	27 år 6 mdr
Restgæld	4.787.000	516.124	5.197.000
Obligationsrestgæld	5.091.578	529.289	5.363.261
Officiel kurs	91,35	100,00	94,94
Kursværdi	4.651.157	529.289	5.091.880

	<u>Realkredit Danmark</u>	<u>Realkredit Danmark</u>	<u>Realkredit Danmark</u>
Lånetype	Kontant m.støtte	Kontant m.støtte	Kontantlån
Hovedstol	5.752.000	4.468.000	4.444.000
Rentesats	3,84%	3,84%	4,31%
Restløbetid, år	16 år	16 år	24 år 6 mdr
Restgæld	5.752.000	4.468.000	4.444.000
Obligationsrestgæld	6.117.977	4.752.281	4.586.171
Officiel kurs	91,35	91,35	94,94
Kursværdi (i alt kr. 24.674.844)	5.588.773	4.341.209	4.354.111

Der betales afdrag på alle lån.

Foreningen har pr. 31 december 2010 ingen renteswapaftaler.



## NOTER

Der ydes delvist rentebidrag til ovenstående 5 lån, opr. Kr 147.000, kr. 4.787.000, kr. 657.000, kr. 5.752.000 og kr. 4.468.000, jf. byfornyelsens § 59b stk. 1. Herudover er der tinglyst 6 pantebreve med hovedstol i alt kr. 36.288.300. Pantebrevene ligger til sikkerhed for 6 lån med hovedstol i alt kr. 25.163.100, hvortil der ydes fuld rente- og afdragsbidrag, jf. byfornyelseslovens § 59a stk. 2. Restgælden udgør pr. 31. december 2010 for disse 6 lån i alt kr. 21.978.716. Erhvervs- og Byggestyrelsen kan helt eller delvis bringe støtten til ophør, såfremt ejendommens økonomi forbedres væsentligt.

### Note 2. Skattekrav ved ophør med erhvervmæssig virksomhed

Landsskatteretten og Østre Landsret har afsagt kendelse/dom om, at andelsboligforeninger skal beskattes, når den erhvervmæssige virksomhed ophører, d.v.s. når den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål overgår til andel. Ophørsbeskatningen vil efter kendelsens ordlyd omfatte avancen på samtlige de lejelejligheder og erhvervslejemål, andelsboligforeningen har solgt fra og med den 19. maj 1994.

Til orientering kan det oplyses, at andelsboligforeningen fra og med den 19. maj 1994 har solgt 11 lejelejligheder.

Pr. statusdagen har andelsboligforeningen 13 usolgte lejelejligheder samt 1 usolgt erhvervslejemål og den erhvervmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Ophørsskatten kan først opgøres når den erhvervmæssige virksomhed ophører, d.v.s. i det regnskabsår hvor den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål afhændes eller alternativt ved andelsboligforeningens ophør. Ved beregningen af ophørsskatten, skal ejendommens handelsværdi på ophørstidspunktet lægges til grund. Ejendommens handelsværdi vil som udgangspunkt blive fastsat til senest kendte offentlige ejendomsvurdering på ophørstidspunktet.

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig, idet andelsboligforeningen ikke agter at afhænde den sidste lejelejlighed/det sidste udlejede erhvervslejemål.

Som en følge heraf, er der i årsrapporten ikke afsat beløb til dækning af en senere ophørsskat på de lejelejligheder/erhvervslejemål andelsboligforeningen har solgt fra og med den 19. maj 1994.

### Note 3. Andelsværdier

Egenkapital før reservation og regnskabsmæssige hensættelser	64.692.200
Regnskabsmæssige hensættelser	<u>0</u>
Egenkapital iflg. årsrapport	64.692.200
Hensat til imødegåelse af fald i egenkapitalen på grund af kursregulering af gælden, fremtidige større vedligeholdelsesarbejder m.v.	- <u>16.493.000</u>
<b>Forslag til samlet andelspris</b>	<b><u><u>48.199.200</u></u></b>

## NOTER

I årsrapporten og ved beregning af andelsværdier er ejendommen optaget til seneste offentlige ejendomsværdi. Ejendommen er ikke valuarvurderet.

Egenkapitalen fordeles iflg. vedtægternes § 6 stk. 1 efter indskud. Andelenes samlede indskud udgør kr. 1.721.400.

Andelsprisen pr. indskudskrone udgør kr.	<u>48.199.200</u>	=	28,00
	1.721.400		

Den enkelte andelshavers indskud fremgår af andelshavernes andelsbevis.

Bestyrelsen foreslår, at der i henhold til vedtægternes § 6 og § 14 og andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 c (kontant ejendomsvurdering) fra generalforsamlingstidspunktet godkendes priser svarende til 28,00 x indskuddet (sidste år 28,00 x indskuddet), hvilket for foreningen som helhed svarer til kr. 48.199.200.

Indskud og andelsværdier specificeret på enkelte boliger side 17

Ved bestyrelsens forslag til andelspriser er der indarbejdet regnskabsmæssige hensættelser til fremtidige større vedligeholdelsesarbejder på kr. 0, samt en yderligere hensættelse på kr. 16.493.000 til imødegåelse af fald i foreningens egenkapital, i alt kr. 16.493.000.

Reglerne vedrørende overdragelse af andelene findes i vedtægternes §§ 13-18.

I henhold til § 5 stk. 6 i lov om andelsboligforeninger mv. oplyser bestyrelsen, at der er optaget 6 indekslån med fuld ydelsesstøtte, jf omtalen på side 15. Den samlede restgæld pr. 31.december 2010 udgør kr. 21.978.716 og lånene indgår ikke ved opgørelsen af andelens værdi.

### Tillæg til note vedr. andelsværdi

Under henvisning til Vestre Landsretsdømme af 12. januar 1995 skal vi gøre 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.

### Note 4. Garantier og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for kassekredit er deponeret ejerpantebrev kr. 1.200.000 med pant i foreningens ejendom.

### Note 5 Eventualforpligtelser

Ingen

<u>Bolig</u>	<u>Adresse</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andelsværdi 28 x indskud</u>
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 24,1.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
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
		<b>1.721.400</b>	<b>48.199.200</b>

**Andelsboligforeningen Eriksgade 2-14/Gasværksvej 24**

**Likviditetsoversigt pr. 31. december 2010**

		<u>31/12 2010</u>
		kr.
<b>Disponible beløb:</b>		
Restance boligafgift	47.100	
Varmeregnskab	52.700	
Beboerkonto, boligretssag m.v.	15.100	
Beboerkonto, andelssalg	4.500	
Tilgodehavende selskabsskat	15.000	
Andre tilgodehavender	13.400	
Forudbetalte omkostninger	19.700	
Kassebeholdning	900	
Disponibel på kassekredit (kreditmaksimum kr. 931.493)	<u>2.358.800</u>	2.527.200
<b>Diverse gældsposter:</b>		
Forudbetalt løbende boligafgift	8.400	
Skyldig A-skat m.v.	19.200	
Skyldige omkostninger	78.400	
Indvendig vedligeholdelse	274.700	
Varmedeposita	<u>9.500</u>	<u>390.200</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2010</b>		<b><u><u>2.137.000</u></u></b>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2010		2.374.900
Formuetilgang i årets løb:		
Årets ordinære overskud	506.200	
Stigning i forudbetalt leje og deposita	4.400	
Optagelse af lån	<u>24.648.000</u>	<u>25.158.600</u>
<b>transport</b>		<b>27.533.500</b>

		<u>31/12 2010</u> kr.
<b>transport</b>		<b>27.533.500</b>
Formueafgang i årets løb:		
Årets ekstraordinære underskud	247.800	
Afdrag på prioritetsgæld	575.700	
Kurstab ved indfrielse af lån	1.977.100	
Indfrielse af lån	<u>22.595.900</u>	<u>25.396.500</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2010</b>		<b><u><u>2.137.000</u></u></b>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2010 er kassekreditens maksimum medtaget med kr. 931.493.

## Andelsboligforeningen Eriksgade 2-14/Gasværksvej 24

### Budget for året 2011 med sammenligningstal

#### - I N D T Æ G T E R -

	<u>Budget 2010</u>	<u>Årsrapport 2010</u>	<u>Budget 2011</u>
<b>Ordinære indtægter:</b>			
Boligafgift - medlemmer	1.976.000	1.976.160	1.976.000
Leje - ikke medlemmer	601.000	608.189	610.000
Leje - ikke medlemmer, erhverv	140.000	140.831	162.000
	<u>2.717.000</u>	<u>2.725.180</u>	<u>2.748.000</u>
TV-bidrag	37.000	39.720	40.000
Renteindtægter	5.000	10.366	10.000
Andre indtægter	0	572	0
	<u><u>2.759.000</u></u>	<u><u>2.775.838</u></u>	<u><u>2.798.000</u></u>

#### - U D G I F T E R -

<b>Ordinære udgifter:</b>			
Prioritetsydelse	2.292.000	2.321.543	2.042.000
Heraf afdrag	-545.000	-575.732	-925.000
	<u>1.747.000</u>	<u>1.745.811</u>	<u>1.117.000</u>
Prioritetsrenter før ydelsesstøtte (rentebidrag)	1.747.000	1.745.811	1.117.000
Ydelsesstøtte/rentebidrag	-547.000	-553.901	-549.000
	<u>1.200.000</u>	<u>1.191.910</u>	<u>568.000</u>
Prioritetsrenter efter rentebidrag	1.200.000	1.191.910	568.000
Andre renter	0	205	0
Ejendomsskatter	193.000	192.767	222.000
Vandafgifter	170.000	153.569	160.000
Forsikringer	42.000	40.132	42.000
El-forbrug	75.000	55.793	65.000
Vicevært	152.000	111.638	150.000
Snerydning	15.000	0	15.000
Kørsel af affald	6.000	4.788	6.000
Mobilsug og service	42.000	46.441	50.000
Komunal renholdelse af fortove	30.000	0	30.000
Anden renholdelse	5.000	645	5.000
Håndværkerudgifter	200.000	111.863	200.000
Elektrolyse	15.000	14.363	15.000
Signallevering	26.000	24.423	25.000
Copydan	13.000	14.496	15.000
Andre abonnementer	40.000	35.735	40.000
Administrationshonorar	104.000	104.262	127.000
Varmeregnskabshonorar	30.000	30.954	31.000
Revision	28.000	28.000	28.000
Gebyrer	8.000	8.836	9.000
Kopiering og kontorartikler	8.000	6.698	8.000
<b>transport</b>	<u><u>2.402.000</u></u>	<u><u>2.177.518</u></u>	<u><u>1.811.000</u></u>

	<b>Budget 2010</b>	<b>Årsrapport 2010</b>	<b>Budget 2011</b>
<b>transport</b>	<b>2.402.000</b>	<b>2.177.518</b>	<b>1.811.000</b>
Blomster og gaver	7.000	3.880	7.000
Bestyrelseshonorar	50.000	47.000	50.000
Møder og generalforsamling	6.000	4.366	6.000
Telefon	2.000	2.058	2.000
Tilskud til fester og kurser	1.000	0	1.000
Andre foreningsudgifter	5.000	0	5.000
Hensat til indvendig vedligeholdelse	33.000	33.075	33.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	0	1.717	0
	<b>2.506.000</b>	<b>2.269.614</b>	<b>1.915.000</b>
<b>Resultat af ordinær drift:</b>			
Ordinære indtægter	2.759.000	2.775.838	2.798.000
Ordinære udgifter	-2.506.000	-2.269.614	-1.915.000
Overskud af ordinær drift	253.000	506.224	883.000
Afdrag på prioritetsgæld	-545.000	-575.732	-925.000
<b>Resultat efter afdrag</b>	<b>-292.000</b>	<b>-69.508</b>	<b>-42.000</b>

#### LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET 2011

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2011	2.137.000
Ordinært resultat efter afdrag	-42.000
<b>Likviditetsoverskud pr. 31. december 2011</b>	<b>2.095.000</b>

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2011 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.

I ovenstående likviditetsoverskud pr. 31. december 2011 er kassekreditte medtaget med maksimum kr. 931.493.

## BILAG MED SUPPLERENDE OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

### 1. Arealer og ejendommens værdi

Ejendommens areal udgør i henhold til Bygnings-og Boligregistret (BBR) 3.863 m<sup>2</sup>, som består af:

	m <sup>2</sup>
45 boligandele	2.869
13 boliglejemål	829
1 erhvervslejemål	165
<b>Areal i alt</b>	<b>3.863</b>

Kontant ejendomsværdi ved den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr.88.500.000, hvilket svarer til en kontantværdi på kr. 22.910 pr. m<sup>2</sup>.

### 2. Andelshavernes hæftelsesforhold

Iflg. vedtægternes § 5 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og pro rata for prioritetsgæld og lån i pengeinstitutter med sikkerhed i ejerpantebrev i det omfang, kreditor har taget forbehold herom. Det kan oplyses, at realkreditinstituttet ikke har taget forbehold herom. Nordea Bank A/S har iflg. pantsætningsdokument taget forbehold for såvidt angår kassekredit. Det bemærkes dog, at der pr. statusdagen ikke var trukket på foreningens kassekredit, og at kreditmaksimum udgør kr. 931.493.

### 3. Forsikringsmæssige forhold

Ejendommen er forsikret hos Nykredit Forsikring. Forsikringen omfatter bygningskade, svamp, insekt og retshjælp. Der er ikke tegnet glasforsikring. Der er i forsikringspolice ikke anført individuelle forbehold. Med hensyn til forsikringssummer og selvrisiko ved eventuel skade samt vilkår iøvrigt henvises til ejendommens police med tilhørende forsikringsbetingelser.

### 4. Supplerende oplysninger om pris ved handel med andele

Ved handel med andele til de i note 3 opgjorte andelsværdier indgår ejendommen i andelsværdiberegningen med en værdi på kr. 88.500.000 (kr. 22.910 pr. m<sup>2</sup>) minus hensættelser kr. 16.493.000 (kr. 4.269 pr. m<sup>2</sup>) eller netto kr. 72.007.000. Denne værdi svarer på totalbasis - med et areal for ejendommen på 3.863 m<sup>2</sup> - til en kontantværdi kr. 18.640 pr. m<sup>2</sup>.

### 5. Andre oplysninger

Der er ikke udarbejdet en tilstandsrapport eller vedligeholdelsesplan for ejendommen.