

ANDELSBOLIGFORENINGEN
VENNEMINDEVEJ 18. M.FL.

ÅRSRAPPORT 1. JULI 2009 - 30. JUNI 2010

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den 2010

INDHOLDSFORTEGNELSE

Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	3
Resultatopgørelse 01.07.2009 – 30.06.2010	4
Balance pr. 30.06.2010	5
Noter	6 - 8

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn

Andelsboligforeningen Vennemindevej 18 m.fl.

Bestyrelse

Mathias Weismann Poulsen, formand
Niels Holme Pedersen
Hanne Thomassen

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S

Revision

Revisionsfirmaet Brylle-Larsen

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI 2009 – 30. JUNI 2010

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for 1. juli 2009 – 30. juni 2010 for Andelsboligforeningen Vennemindevej 18 m.fl.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. oktober 2010

Mathias Weismann Poulsen
(formand)

Niels Holme Pedersen

Hanne Thomassen

REVISIONSPÅTEGNING

Jeg har udarbejdet årsrapporten (siderne 1 – 8) for 1. juli 2009 - 30. juni 2010 for Andelsboligforeningen Vennemindevej 18 m.fl.

Bestyrelsen har ansvaret for årsrapporten. Mit ansvar er på grundlag af mit arbejde at udtrykke en konklusion om årsrapporten.

Det udførte arbejde

Mit arbejde er udført i overensstemmelse med danske regnskabs- og revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at jeg tilrettelægger mit arbejde med henblik på, at opnå en høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Arbejdet omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsrapporten anførte beløb og oplysninger. Arbejdet omfatter endvidere stillingtagen til den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som bestyrelsen har udøvet, samt vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er min opfattelse, at det udførte arbejde giver et tilstrækkeligt grundlag for min konklusion.

Mit arbejde har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er således min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, økonomiske stilling og finansielle situation pr. 30. juni 2010 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2009 – 30. juni 2010.

København, den 6. oktober 2010
Revisionsfirmaet Brylle-Larsen

Karl Brylle

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI 2009 – 30. JUNI 2010

Note	Regnskab 2009/10 kr.	Budget 2009/10 kr.	Regnskab 2008/09 kr.
1	Boligafgift	2.094.274	2.110.201
	Lejeindtægter	92.975	90.432
	Tomgang	-21.274	0
	Moderniseringstillæg, andele	40.893	37.500
	Overdragelsesgebyrer m.v.	18.770	0
	Renteindtægter	10.575	0
	Privat byfornyelse	23.925	30.000
	Varmeregnskab	3.191	0
	Indtægter i alt	2.263.329	2.268.133
2	Prioritetsydelse	-1.237.689	-1.198.402
	Renteudgifter	-85	0
	Prioritetsydelse i alt	-1.237.774	-1.198.402
	Ejendomsskatter/afgifter m.v.	-160.191	-155.000
	El	-10.767	-21.000
	Forsikringer og abonnementer	-64.988	-70.000
	Gårdlaug	-73.088	-80.000
	Renovation m.v.	-91.226	-100.000
3	Renholdelse	-88.881	-130.000
	Administrationshonorar	-67.625	-68.000
	Revision m.v.	-22.000	-22.000
	Lejernes varmeregnsskab m.v.	-2.419	-3.000
	Diverse administration og		
4	bestyrelsesudgifter	-35.053	-35.000
5	Sædvanlig vedligeholdelse	-76.058	-385.731
	Foreningsskat	-1.135	0
	Driftsomkostninger i alt	-693.431	-1.069.731
	Omkostninger i alt	-1.931.205	-2.268.133
	Resultat af primær drift	332.124	0
	Salg af lejelejlighed	1.029.570	0
	Låneomkostninger	-31.938	0
	Kurstab/gevinst prioritetsgæld	-280.908	0
	Årets resultat	1.048.848	1.242.288

Note		2009/10 kr.	2008/09 kr.
	AKTIVER		
6	Ejendommen (bogført værdi)	21.208.703	21.208.703
	Anlægsaktiver i alt	21.208.703	21.208.703
	Danske Bank	1.941.216	512.645
	Forudbetalte boligafgifter m.v.	0	12.978
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	100.960	74.310
7	IT-Regnskab	96.632	136.276
7	Antenneregnskab	6.524	5.668
	Mellemregning administrator	14.426	9.476
8	Diverse tilgodehavender	34.904	45.011
	Omsætningsaktiver i alt	2.194.662	796.364
	AKTIVER I ALT	23.403.365	22.005.067
	PASSIVER		
	Forudbetalte boligafgifter m.v.	44.789	20.745
	Mellemregning salg andele	0	0
7	Forbrugsregnskaber	163.990	180.140
9	Skyldige omkostninger m.v.	67.750	45.419
	Depositum, lejere	7.225	7.525
10	Indvendig vedligeholdelse	67.901	94.889
	Kortfristet gæld i alt	351.655	348.718
2	Prioritetsgæld	16.632.005	16.540.447
	Gæld i alt	16.983.660	16.889.165
	Andelsindskud	1.602.390	1.569.090
	Saldo primo	3.546.812	2.078.074
	Årets kontante resultat	1.048.848	
	Prioritetsafdrag	221.655	1.468.738
	Kapitalkonto i alt	4.817.315	3.546.812
	Egenkapital i alt	6.419.705	5.115.902
	PASSIVER I ALT	23.403.365	22.005.067
11	Udvendig vedligeholdelse	-123.966	-159.811
12	Andelsværdi pr. krone andelsindskud	53,08	53,42
13	Eventualforpligtelser		

NOTER

	2009/10	2008/09
	kr.	kr.
1. Lejeindtægter		
Lejeindtægter, lejligheder	105.747	128.260
Henlagt til indvendig vedligeholdelse	-12.772	-12.064
	92.975	116.196
2. Prioritetsgæld		
	Restgæld	Renter
		Afdrag
		Ydelse
Nykredit 7 %	0	311.837
Nykredit 5 %, 2039	16.632.005	704.197
		41.660
		179.995
Kontant restgæld	16.632.005	1.016.034
		221.655
Kursværdi 30.06.2010		1.237.689
Efter 1 år resterer af prioritetsgælden		17.058.467
Efter 5 år resterer af prioritetsgælden		16.381.812
		15.241.500
3. Renholdelse		
Rengøring af trapper m.v.	62.640	58.534
Hovedrengøring	0	51.250
Måtter	17.538	16.793
Arbejdsweekend	8.703	1.372
	88.881	127.949
4. Diverse administrations- og bestyrelsesudgifter		
Gebyrer (PBS m.v.)	3.544	3.616
Kontorartikler m.v.	2.090	3.095
Møder, generalforsamling etc.	19.419	5.692
Bestyrelsesudgifter	10.000	12.500
Konsulentonorarer	0	3.175
	35.053	28.078
5. Sædvanlig vedligeholdelse		
Elektriker	3.317	6.487
VVS	2.485	-
Reparation varmeanlæg	7.403	3.066
Låse og nøgler, dørpumper etc.	0	3.260
Tagarbejde	0	17.375
Vinduer og døre	9.106	9.224
Postkasser	0	76.500
Facader (murer)/Filsning af gavle	45.750	23.000
Porttelefon	6.379	-
Renovering af telefonledninger	0	57.000
Diverse	1.618	7.492
	76.058	203.404

	<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
6. Ejendommen		
Saldo 01.07.	21.208.703	21.208.703
Bogført værdi 30.06.	<u>21.208.703</u>	<u>21.208.703</u>
Kontant offentlig ejendomsvurdering 01.10.2009 101.000.000 kr. .		

7. Forbrugsregnskaber

	IT-Regnskab	Antenneregnsk.	Forbrugsregnsk.
Primo	136.276	5.668	-180.140
Regulering varmeregnskab 2008/09	-	-	50.483
Tilbagebetaling (netto) 2008/09	-	-	129.657
Acontobetalinger 2009/10	-50.488	-45.164	-675.898
Udgifter 2009/10	<u>10.844</u>	<u>46.020</u>	<u>511.908</u>
	<u>96.632</u>	<u>6.524</u>	<u>-163.990</u>

<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
<u>kr.</u>	<u>kr.</u>

8. Diverse tilgodehavender

Forudbetalt forsikring	30.167	30.254
Diverse tilgodehavender	4.737	4.553
Skat	<u>0</u>	<u>10.204</u>
	<u>34.904</u>	<u>45.011</u>

9. Skyldige omkostninger

Revision 2009/10	22.000	21.000
Diverse kreditorer	<u>45.750</u>	<u>24.419</u>
	<u>67.750</u>	<u>45.419</u>

10. Indvendig vedligeholdelse (skyldigt lejere)

Saldo 01.07	94.889	88.006
Regulering vedr. frasalg	-37.326	-
Henlagt	12.772	15.339
Forbrugt	<u>-2.434</u>	<u>-8.456</u>
	<u>67.901</u>	<u>94.889</u>

11. Udvendig vedligeholdelse (vedr. lejerne)

Saldo 01.07	-159.811	-267.520
Regulering vedr. frasalg	0	75.501
Henlagt	39.663	42.419
Forbrugt	<u>-3.818</u>	<u>-10.211</u>
Vedligeholdelsesforpligtelse i alt	<u>-123.966</u>	<u>-159.811</u>

NOTER

	<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
12. Andelsværdi pr. krone andelsindskud		
I henhold til vedtægternes § 15 kan andelsværdien pr. krone indbetalt andelskapital beregnes efter "kontantværdimetoden":		
Aktiver ifølge regnskabet	23.403.365	22.005.067
Bogført værdi af ejendom	-21.208.703	-21.208.703
Ejendom iflg. Offentlig kontantvurdering	<u>101.000.000</u>	<u>101.000.000</u>
Aktiver til "handelsværdi" herefter	<u>103.194.662</u>	<u>101.796.364</u>
Gæld ifølge regnskabet	-16.983.660	-16.889.165
Prioritetsgæld iflg. regnskabet	16.632.005	16.540.447
Kursværdi af prioritetsgæld – se note 2	<u>-16.982.368</u>	<u>-16.823.481</u>
Gæld til "handelsværdi" herefter	<u>-17.334.023</u>	<u>-17.172.199</u>
Egenkapital til kontantværdi	85.860.639	84.624.165
Reserveret til opsat vedligeholdelse	-500.000	-500.000
Reserveret til løbende vedligeholdelse	<u>-300.000</u>	<u>-300.000</u>
Reguleret egenkapital pr. 31.12	<u>85.060.639</u>	<u>83.824.165</u>
<u>Reguleret egenkapital kr. 85.060.639</u>	<u>53,08</u>	<u>53,42</u>
Andelsindskud kr. 1.602.390		

Bestyrelsen foreslår at andelsværdien fastsættes til 53,08 kr. pr. krone andelsindskud. Andelsværdien vil være gældende til en ny vedtages på en kommende generalforsamling eller til der igen måtte ske en tvangsnedsettelse som følge af et fald i den offentlige kontantvurdering.

13. Eventualforpligtelser

Foreningen havde pr. 30.06.2010 kautioneret for andelshaveres lån til køb af andel. Restgælden på disse lån er oprindeligt 231.776 kr. Kautionen dækker maksimalt 60 % af den del af prisen der for den enkelte andel overstiger 40.000 kr.