

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

**A/B Vennemindevej 18 m.fl.
Vennemindevej 18 - 26 og Tåsingegade 41
2100 København Ø
cvr. nr.: 16 79 72 43**

ÅRSRAPPORT FOR 1.7.2010 - 30.6.2011

18. regnskabsår

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Vennemindevej 18 m.fl.

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning.....	4-5
Anvendt regnskabspraksis.....	6-9
Resultatopgørelse.....	10
Aktiver.....	11
Passiver.....	12
Noter til årsrapporten.....	13-19
Nøgletal og udvalgte informationer.....	20
Andelskroneberegning.....	21

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Vennemindevej 18 m.fl.

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn: A/B Vennemindevej 18 m.fl.
Vennemindevej 18 - 26 og Tåsingegade 41
2100 København Ø

Bestyrelse: Mathias W. Poulsen
Hanne Thomassen
Nanna L. Theut

Administrator: CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldalsgade 5
1613 København V

Revision: DataRevision FRR
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2011

Dirigent: _____

DATAREVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Vennemindevej 18 m.fl.

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Vennemindevej 18 m.fl..

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2011 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2010 – 30. juni 2011.

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 13/10/2011

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S
Ole B. Nielsen

København, den 13/10/2011

Bestyrelsen

Mathias W. Poulsen
Formand

Hanne Thomassen

Nanna L. Theut

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Vennemindevej 18 m.fl.

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Vennemindevej 18 m.fl. for regnskabsåret 1. juli 2010 – 30. juni 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund af vores revision. Vi har udført vores 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 revisionshandling 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af 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.

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Vennemindevej 18 m.fl.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING - fortsat

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2010 – 30. juni 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Frederiksberg, den 13/10/2011

DataRevision FRR
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor FRR

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Vennemindevej 18 m.fl.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Vennemindevej 18 m.fl. er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt 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.

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

Ændringer i forhold til tidligere år:

Årsregnskabet er i det væsentligste opstillet på baggrund af "vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven" der blev offentliggjort af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i december 2010.

Disse anbefalinger er indarbejdet i årsrapporten og har udelukkende betydning for opstillingen efter årsregnskabsloven og således ingen betydning for opgørelsen af andelskronen.

Dog vil låneomkostninger og kurstab ved belåning af ejendommen blive afskrevet på etableringstidspunktet og der anvendes således ikke principperne om amortiseret kostpris, hvor låneomkostninger og kurstab afskrives over lånets løbetid. Denne ændring har ingen betydning ved opgørelsen af andelskronen.

Modelregnskabet anbefaler, at indeståendet i Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt hensættes som en forpligtelse og dermed påvirker andelskronen indtil, at indeståendet frigives enten i takt med salg af boliger eller i takt med udbetaling som følge af vedligeholdelse. Indeståendet tilbagebetales når der er mindre end 3 udlejede lejligheder og eftersom at der p.t. er 3 udlejede lejligheder, så har ledelsen besluttet at denne anbefaling i modelregnskabet ikke følges.

Herudover er regnskabspraksis 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 budget har været tilstrækkelige til at dække omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Vennemindevej 18 m.fl.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Andre 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 regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede 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. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat m.v." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger såsom regnskabsmæssige afskrivninger m.v.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Vennemindevej 18 m.fl.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, den offentlige vurdering falder. I tilfælde, hvor den offentlige vurdering 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.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v. 5-10 år

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes 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, eventuel tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat

Under posten, Andre reserver, indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 15 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til den kontante restgæld, svarende til det beløb der skal tilbagebetales over lånets løbetid. De afholdte transaktionsomkostninger føres i resultatopgørelsen på tidspunktet for låneoptagelsen.

Prioritetsgælden er således værdiansat til, hvad der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån til nominel restgæld, hvilket for begge typer svarer til det beløb der skal tilbagebetales.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Vennemindevej 18 m.fl.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Hensættelser til udskudt skat

Bestyrelsen oplyser, at man til enhver tid ønsker at udleje mindst et lejemål til ikke-medlemmer. 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

BALANCEN

Nøgletal

De i note 23 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 24. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Vennemindevej 18 m.fl.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI 2010 - 30. JUNI 2011

		Realiseret 2010/11	Budget 2010/11	Realiseret 2009/10
	Note	i kr.	(ej revideret) i tkr.	i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....		1.976.281	1.976	2.094
Lejeindtægter.....	1	115.079	99	134
Tilskud, privat byfornyelse.....	2	15.481	17	24
Øvrige indtægter.....		38.673	0	19
Indtægter i alt.....		2.145.514	2.093	2.271
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	3	231.988	232	225
Forbrugsafgifter.....	4	113.465	109	102
Renholdelse.....	5	207.395	191	162
Vedligeholdelse, løbende.....	6	366.693	289	76
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....		0	0	0
Foreningsomkostninger.....	7	111.119	116	98
Øvrige foreningsomkostninger.....	8	105.574	48	48
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	19	11.433	10	13
Omkostninger i alt.....		1.147.667	995	723
Resultat før finansielle poster.....		997.847	1.098	1.548
Finansielle indtægter.....	9	6.093	0	11
Finansielle omkostninger.....	10	1.201.924	1.098	1.329
Finansielle poster, netto.....		1.195.831	1.098	1.318
Resultat før skat.....		-197.984	0	229
Skat af årets resultat.....		0	0	-1
Årets resultat.....		-197.984	0	228
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."..		0	0	0
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		269.985	0	222
Overført restandel af årets resultat.....		-467.969	0	6
Disponeret i alt.....		-197.984	0	228

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Vennemindevej 18 m.fl.

BALANCE PR. 30. JUNI 2011

Aktiver	Note	2010/11 i kr.	2009/10 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 4343 Udenbys Klædebo Kvarter.....	11	101.000.000	21.209
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2010 udgør kr. 101.000.000			
Igangværende byggesag, altaner.....		117.500	0
Anlægsaktiver.....		101.117.500	21.209
Indestående Grundejernes Investeringsfond.....		92.364	101
Mellemregning med administrator.....		12.658	14
Forudbetalte omkostninger.....		34.538	30
IT-regnskab, igangværende.....	17	0	97
Antenne-regnskab, igangværende.....	18	14.540	7
Øvrige tilgodehavender.....		2.630	5
Tilgodehavender.....		156.730	253
Likvide beholdninger.....	12	382.757	1.941
Omsætningsaktiver.....		539.487	2.195
Aktiver.....		101.656.987	23.403

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Vennemindevej 18 m.fl.

BALANCE PR. 30. JUNI 2011

Passiver	Note	2010/11 i kr.	2009/10 i tkr.
Andelsindskud.....		1.602.390	1.602
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		79.791.298	0
Overført resultat m.v.....		-3.313.045	4.817
	13	78.080.643	6.420
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		3.332.375	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		4.600.000	0
Andre reserver.....	14	7.932.375	0
Egenkapital.....		86.013.018	6.420
Prioritetsgæld.....	15	15.485.500	16.632
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		0	45
Varme- og vandregnskab, igangværende.....	16	4.353	164
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	19	73.450	68
Øvrig gæld.....	20	69.045	68
Forudbetalt boligafgift og leje.....		4.396	0
Deposita.....		7.225	7
Gældsforpligtelser.....	21	15.643.969	16.984
Passiver.....		101.656.987	23.403
Eventualforpligtelser	22		
Nøgletal	23		
Beregning af andelsværdi	24		

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Vennemindevej 18 m.fl.

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2010/11

		Realiseret 2010/11	Budget 2010/11	Realiseret 2009/10
	Note	i kr.	(ej revideret) i tkr.	i tkr.
Lejeindtægter	1			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		115.079	99	134
		115.079	99	134
Tilskud, privat byfornyelse	2			
Tilskud i henhold til bestemmelserne om privat byfornyelse nedtrappes over en årrække og bortfalder helt i år 2013				
Ejendomsskat og forsikringer	3			
Ejendomsskatter.....		171.404	166	160
Forsikringer og abonnementer.....		60.584	66	65
		231.988	232	225
Forbrugsafgifter	4			
Renovation.....		99.225	98	91
Elforbrug fællesarealer.....		14.240	11	11
		113.465	109	102
Renholdelse	5			
Trappevask.....		64.270	88	63
Hovedrengøring.....		33.750	0	0
Måtteservice.....		18.068	18	18
Graffitiabonnement inkl opstart.....		17.239	10	0
Gårdlauget H.J.T.V.....		73.088	75	73
Arbejdsweekend.....		980	0	9
		207.395	191	162

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Vennemindevej 18 m.fl.

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2010/11

		Realiseret 2010/11	Budget 2010/11	Realiseret 2009/10
			(ej revideret)	
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Vedligeholdelse, løbende	6			
VVS og blikkenslager.....		0		2
Elektriker.....		8.132		3
Låseservice.....		2.791		0
Facader.....		233.750		46
Vinduer og døre.....		75.000		9
Vægge, døre og blænding i kælder.....		36.250		0
Kloakservice.....		1.719		0
Varmeanlæg.....		0		7
Diverse materialer.....		4.064		2
Dørtelefonanlæg.....		4.987		6
Budgetpost.....			289	
		366.693	289	76
Foreningsomkostninger	7			
Administrationshonorar.....		77.578	85	68
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		19.500	22	22
Varmeregnskabshonorar mv (lejernes andel).....		2.385	3	2
Porto og PBS gebyrer m.v.....		6.129	4	4
Kontorartikler m.v.....		5.527	2	2
		111.119	116	98
Øvrige foreningsomkostninger	8			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		8.750	10	10
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		16.833	19	19
Udgiftsførsel af underskud på IT regnskab.....		63.937	0	0
Tomgangsleje og varmetab mv.....		16.054	19	18
		105.574	48	48

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Vennemindevej 18 m.fl.

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2010/11

		Realiseret 2010/11	Budget 2010/11	Realiseret 2009/10
			(ej revideret)	
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Finansielle indtægter	9			
Renteindtægter bank.....		4.528		9
Renteindtægter GI.....		1.565		1
		6.093	0	11
Finansielle omkostninger	10			
Prioritetsrenter og bidrag.....		827.794	1.098	1.016
Låneomkostninger.....		30.657		32
Kurstab ved låneomlægning.....		343.473		281
		1.201.924	1.098	1.329

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Vennemindevej 18 m.fl.

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2010/11 i kr.	2009/10 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 4343 Udenbys Klædebo Kvarter	11		
Kostpris pr. 1.7.2010.....		21.208.702	21.209
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.6.2011.....		21.208.702	21.209
Opskrivninger pr. 1.7.2010.....		0	0
Årets opskrivning.....		79.791.298	0
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 30.6.2011.....		79.791.298	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2011.....		101.000.000	21.209
Likvide beholdninger	12		
Danske Bank, driftskonto		382.757	1.941
		382.757	1.941
Egenkapital	13		
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.7.2010.....	1.602.390	0	4.817.314
Årets opskrivning af ejendom.....		79.791.298	
Overført til vedligeholdelse herunder til altanprojekt.....			-4.600.000
Overført til andre reserver.....			-3.332.375
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			269.985
Overført restandel af årets resultat.....			-467.969
Saldo pr. 30.6.2011.....	1.602.390	79.791.298	-3.313.045

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Vennemindevej 18 m.fl.

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2010/11 i kr.	2009/10 i tkr.
Andre reserver	14		
		Reserve for at imødegå værdiforring elser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.7.2010.....		0	0
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen..			4.600.000
Overført fra "overført resultat".....		3.332.375	0
Saldo pr. 30.6.2011.....		3.332.375	4.600.000

Prioritetsgæld:

15

	Restgæld 1.7.2010	Afdrag	Renter	Restgæld 30.6.2011	Kursværdi 30.6.2011
1. Nykredit 5,2% kontant - indfriet	16.632.005	123.485	467.992	0	0
2. Nykredit 4,2% kontant år 2039	0	146.500	359.802	15.485.500	14.712.531
	<u>16.632.005</u>	<u>269.985</u>	<u>827.794</u>	<u>15.485.500</u>	<u>14.712.531</u>

Følgende kan oplyses om foreningens gæld:

2. Nykredit 4,2% kontant år 2039

Traditionelt kontantlån, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 4,216% frem til år 2039, hvor lånet er tilbagebetalt.

Varme- og vandregnskab

16

Indbetalt a conto.....	680.885	676
Afholdte omkostninger til fjernvarme.....	463.854	418
Afholdte omkostninger til vand.....	151.846	88
Afholdte omkostninger til el, EMO, varmeregnskabshonorar....	60.832	6
	4.353	164

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Vennemindevej 18 m.fl.

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2010/11 i kr.	2009/10 i tkr.
IT-regnskab	17		
Saldo primo.....		96.632	136
Indbetalt a conto.....		53.915	50
Afholdte omkostninger til TDC, hosting og andels.net.....		21.220	11
Ophør af særskilt IT-regnskab efter GF-beslutning.....		-63.937	0
		0	97
Antenne-regnskab	18		
Saldo primo.....		6.524	6
Indbetalt a conto.....		46.753	45
Afholdte omkostninger til YouSee.....		54.769	46
		14.540	7
Indvendig vedligeholdelse:	19		
Saldo pr. 1.7.2010.....		67.901	95
Hensat året 2010/11.....		11.433	13
		79.334	108
Frasolgt i året 2010/11.....		0	-37
Anvendt i året 2010/11.....		-5.884	-2
Saldo pr. 30.6.2011.....		73.450	68
Øvrig gæld	20		
Brunata, varmeregnskabshonorar 2010/11.....		30.000	0
DataRevision FRR, revision og regnskabsmæssig assistance.....		19.500	22
Bestyrelsesudgifter.....		9.698	0
Øvrige gældsposter.....		9.847	46
		69.045	68
Gældsforpligtelser	21		
Af de samlede gældsforpligtelser er kr 15.163.300 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld			

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2010/11 i kr.	2009/10 i tkr.
Eventualforpligtelser	22		

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Øvrige forhold:

Det blev på den ordinære generalforsamling den 18/1/2011 besluttet at igangsætte et altanprojekt, der samlet vil udgøre 4,6 mill. Lånet hertil er hjemtaget den 1/8/2011 og finansieringen sker med en særskilt altanboligafgift efter altanens areal fra den 1/8/2011.

Afgivne garantier:

Administrator oplyser, at der er stillet garanti for to andelshavere med i alt kr 231.776.

Ejendomsavancebeskatning:

I henhold til retspraksis vil overdragelser af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet det er generalforsamlingen der træffer beslutning om afhændelse af den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

DATAREVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Vennemindevej 18 m.fl.

NOTER TIL BALANCEN

Note

Nøgletal

23

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Vennemindevej 18 m.fl. anvendes m² som fordelingsnøgle. De arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer stort set til det, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	55	5.341,30
Boliglejemål.....	3	282,30
	58	5.623,60

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	18.909	17.960
Valuarvurdering.....	-	-
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	3.971	3.771
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	2.828	
Foreslået andelsværdi.....	14.763	
Reserver uden for andelsværdi.....	1.485	

Kr./ m²

Boligafgift i gennemsnit pr m ²	370
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m ²	408

Omkostninger m.v. i pct

I pct.

Vedligeholdelsesomkostninger.....	14
Øvrige omkostninger.....	30
Finansielle poster, netto.....	46
Afdrag.....	10
	100

Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	92
-----------------------------------------------------	-----------

DATA REVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Vennemindevej 18 m.fl.

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2010/11 i kr.	2009/10 i tkr.
Beregning af andelsværdi	24		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 14:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		78.080.643	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	15.485.500		
Prioritetsgæld, kursværdi	-14.712.531	772.969	
		<u>78.853.612</u>	
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 30.6.2011			
		<u>78.853.612</u>	
Andelsværdi pr. m²	5.341,3	14.763,00	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 18.1.2011) svarende til faktor 49,21			14.763,00

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Areal pr. m ²	Areal i alt (m ²)	Værdi pr. andel	Værdi i alt
1	65,10	65,10	961.071	961.071
1	65,50	65,50	966.977	966.977
4	66,10	264,40	975.834	3.903.337
3	67,60	202,80	997.979	2.993.936
1	68,20	68,20	1.006.837	1.006.837
3	68,60	205,80	1.012.742	3.038.225
4	69,20	276,80	1.021.600	4.086.398
3	69,50	208,50	1.026.029	3.078.086
1	89,60	89,60	1.322.765	1.322.765
1	91,70	91,70	1.353.767	1.353.767
3	93,70	281,10	1.383.293	4.149.879
4	101,70	406,80	1.501.397	6.005.588
15	104,70	1.570,50	1.545.686	23.185.292
4	111,00	444,00	1.638.693	6.554.772
1	134,10	134,10	1.979.718	1.979.718
1	136,20	136,20	2.010.721	2.010.721
1	164,70	164,70	2.431.466	2.431.466
1	165,40	165,40	2.441.800	2.441.800
3	166,70	500,10	2.460.992	7.382.976
55		5.341,30		78.853.612