

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

ÅRSRAPPORT FOR 1.7.2011 - 30.6.2012

19. regnskabsår

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
Foreningsoplysninger	2
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	4-5
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Aktiver.....	10
Passiver.....	11
Noter til årsrapporten.....	12-18
Nøgletal og udvalgte informationer.....	19
Andelskroneberegning.....	20

FORENINGSOPLYSNINGER

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

Bestyrelse: Mathias W. Poulsen
Hanne Thomassen
Nanna L. Theut
Helle Christoffersen
Mia Attle

Suppleant: Jannik Blumensaadt
Brian Pedersen

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

Revision: DataRevision
Pile Allé 29
2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2012

Dirigent: _____

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 2012 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 – 30. juni 2012.

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 13/9/2012

Administrator



CEJ Ejendomsadministration A/S
Ole B. Nielsen

København, den 13/9/2012

Bestyrelsen

Mathias W. Poulsen
Formand

Hanne Thomassen

Nanna L. Theut

Helle Christoffersen

Mia Attle

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

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

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Vennemindevej 18 m.fl. for regnskabsåret 1. juli 2011 – 30. juni 2012, 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 udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 – 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

Frederiksberg, den 13/9/2012

DataRevision
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Vennemindevej 18 m.fl. er aflagt i overensstemmelse med 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.

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.

Regnskabspraksis er 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.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Andre indtægter, handelsgebyrer 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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 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. Forslag om overførelse 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 dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

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.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

BALANCEN

Nøgletal

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 25. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI 2011 - 30. JUNI 2012

	Note	Realiseret 2011/12 i kr.	Budget 2011/12 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2010/11 i tkr.
Indtægter				
Boligafgift.....	1	2.269.722	2.273	1.976
Lejeindtægter.....	2	144.546	116	115
Tilskud, privat byfornyelse.....	3	7.037	9	15
Øvrige indtægter, handelsgebyrer.....		15.038	0	39
Indtægter i alt.....		2.436.343	2.398	2.146
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer.....	4	244.706	241	232
Forbrugsafgifter.....	5	126.913	121	113
Renholdelse.....	6	166.557	210	207
Vedligeholdelse, løbende.....	7	216.152	322	367
Vedligeholdelse, genopretning og renovering.....		0	0	0
Foreningsomkostninger.....	8	140.536	121	111
Øvrige foreningsomkostninger.....	9	34.869	48	106
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	20	10.019	11	11
Omkostninger i alt.....		939.752	1.074	1.148
Resultat før finansielle poster.....		1.496.591	1.324	998
Finansielle indtægter.....	10	54.963	0	6
Finansielle omkostninger.....	11	1.090.563	960	1.202
Finansielle poster, netto.....		1.035.600	960	1.196
Resultat før skat.....		460.991	364	-198
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Årets resultat.....		460.991	364	-198
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."..		0	0	0
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....		521.790	364	270
Overført restandel af årets resultat.....		-60.799	0	-468
Disponeret i alt.....		460.991	364	-198

BALANCE PR. 30. JUNI 2012

Aktiver	Note	2011/12 i kr.	2010/11 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 4343 Udenbys Klædebo Kvarter.....	12	101.000.000	101.000
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2011 udgør kr. 101.000.000			
Igangværende byggesag, altaner.....	13	3.282.397	118
Anlægsaktiver.....		104.282.397	101.118
Indestående Grundejernes Investeringsfond.....		0	92
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		33.966	0
Mellemregning med administrator.....		9.445	13
Forudbetalte omkostninger.....		33.108	35
Antenne-regnskab, igangværende.....	19	926	15
Øvrige tilgodehavender.....		1.441	3
Tilgodehavender.....		78.886	157
Likvide beholdninger.....	14	2.212.333	383
Omsætningsaktiver.....		2.291.219	539
Aktiver.....		106.573.616	101.657

BALANCE PR. 30. JUNI 2012

Passiver	Note	2011/12 i kr.	2010/11 i tkr.
Andelsindskud.....		1.623.240	1.602
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		79.791.298	79.791
Overført resultat m.v.....		-430.383	-3.313
	15	80.984.155	78.081
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom.....		1.687.570	3.332
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen.....		4.600.000	4.600
Andre reserver.....	16	6.287.570	7.932
Egenkapital.....		87.271.725	86.013
Prioritetsgæld.....	18	19.074.795	15.486
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele.....		34.750	0
Varme- og vandregnskab, igangværende.....	17	70.096	4
Konto for indvendig vedligeholdelse.....	20	63.505	73
Øvrig gæld.....	21	40.608	69
Forudbetalt boligafgift og leje.....		17.987	4
Deposita.....		150	7
Gældsforpligtelser.....	22	19.301.891	15.644
Passiver.....		106.573.616	101.657
Eventualforpligtelser	23		
Nøgletal	24		
Beregning af andelsværdi	25		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2011/12

	Note	Realiseret 2011/12 i kr.	Budget 2011/12 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2010/11 i tkr.
Boligafgift	1			
Boligafgift.....		1.991.282	1.976	1.976
Boligafgift, altan.....		278.440	297	0
		2.269.722	2.273	1.976
Lejeindtægter	2			
Lejeindtægter, beboelseslejemål.....		103.956	116	115
Lejeindtægter, kældre fra andelshavere.....		40.590	0	0
		144.546	116	115
Tilskud, privat byfornyelse	3			
Tilskud i henhold til bestemmelserne om privat byfornyelse nedtrappes over en årrække og bortfalder helt i år 2013				
Ejendomsskat og forsikringer	4			
Ejendomsskatter.....		181.011	180	171
Forsikringer og abonnementer.....		63.695	61	61
		244.706	241	232
Forbrugsafgifter	5			
Renovation.....		105.005	107	99
Elforbrug fællesarealer.....		21.908	14	14
		126.913	121	113
Renholdelse	6			
Trappevask.....		65.460	65	64
Hovedrengøring.....		0	35	34
Måtteservice.....		19.520	20	18
Graffitiabonnement.....		5.879	15	17
Gårdlauget H.J.T.V.....		73.088	75	73
Arbejdsweekend.....		2.610	0	1
		166.557	210	207

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2011/12

	Note	Realiseret 2011/12 i kr.	Budget 2011/12 i tkr. (ej revideret)	Realiseret 2010/11 i tkr.
Vedligeholdelse, løbende	7			
VVS og blikkenslager.....		13.056		0
Elektriker.....		1.023		8
Låseservice.....		4.236		3
Facader.....		0		234
Vinduer og døre.....		186.253		75
Vægge, døre og blænding i kælder.....		0		36
Kloakservice.....		0		2
Varmeanlæg.....		4.386		0
Diverse materialer.....		0		4
Rådgivning, fugtskader.....		3.750		0
Dørtelefonanlæg.....		3.448		5
Budgetpost.....			322	
		216.152	322	367
Foreningsomkostninger	8			
Administrationshonorar.....		86.394	89	78
Administration af antennebudget.....		8.472	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance.....		20.000	20	20
Revisor, ansøgning om bindende svar m.v.....		10.500	0	0
Varmeregnskabshonorar mv (lejernes andel).....		-366	3	2
Porto og PBS gebyrer m.v.....		8.079	6	6
Kontorartikler m.v.....		7.457	3	6
		140.536	121	111
Øvrige foreningsomkostninger	9			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen.....		15.000	10	9
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger.....		7.743	19	17
Edb-udgifter.....		480	0	0
Udgiftsførsel af underskud på IT regnskab.....		0	0	64
Tomgangsleje og varmetab mv.....		11.646	19	16
		34.869	48	106

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2011/12

		Realiseret 2011/12	Budget 2011/12	Realiseret 2010/11
			(ej revideret)	
	Note	i kr.	i tkr.	i tkr.
Finansielle indtægter	10			
Renteindtægter bank.....		53.459	0	5
Renteindtægter GI.....		1.504	0	2
		54.963	0	6
Finansielle omkostninger	11			
Prioritetsrenter og bidrag.....		774.902	960	828
Låneomkostninger.....		51.988	0	31
Kurstab ved låneomlægning.....		263.242	0	343
Renteudgifter udlån i bank.....		431	0	0
		1.090.563	960	1.202

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2011/12 i kr.	2010/11 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 4343 Udenbys Klædebo Kvarter	12		
Kostpris pr. 1.7.2011.....		21.208.702	21.209
Tilgang.....		0	0
Afgang.....		0	0
Kostpris pr. 30.6.2012.....		21.208.702	21.209
Opskrivninger pr. 1.7.2011.....		0	0
Årets opskrivning.....		79.791.298	79.791
Tilbageført opskrivning.....		0	0
Opskrivninger pr. 30.6.2012.....		79.791.298	79.791
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.6.2012.....		101.000.000	101.000
Igangværende byggesag, altaner	13		
Altan.dk.....		3.011.878	99
Finn L. Davidsen, radiatorer.....		151.549	0
Enterpriseforsikring 26/3-30/6.....		8.653	0
Tinglysning og låneomkostninger.....		91.567	0
Byggesagsadministration.....		18.750	19
		3.282.397	118
Likvide beholdninger	14		
Danske Bank, driftskonto		812.333	383
Nykredit bank A/S, aftalekonto		1.400.000	0
Kassebeholdning		0	0
		2.212.333	383

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2011/12 i kr.	2010/11 i tkr.
Egenkapital	15		
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.7.2011.....	1.602.390	79.791.298	-3.313.047
Tilgang nye andele, bolig nr 34.....	20.850		
Tillægsværdi nye andele, netto.....			776.868
Overført til andre reserver.....			1.644.805
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Betalte afdrag på prioritetsgæld.....			521.790
Overført restandel af årets resultat.....			-60.799
Saldo pr. 30.6.2012.....	1.623.240	79.791.298	-430.383
Andre reserver	16		
		Reserve for at imødegå værdiforring elser	Reserve til vedligehold- else af ejendom
Saldo pr. 1.7.2011.....		3.332.375	4.600.000
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen..			0
Overført fra "overført resultat".....		-1.644.805	0
Saldo pr. 30.6.2012.....		1.687.570	4.600.000
Varme- og vandregnskab	17		
Indbetalt a conto.....		667.860	681
Afholdte omkostninger til fjernvarme.....		448.726	464
Afholdte omkostninger til vand.....		140.183	152
Afholdte omkostninger til el, EMO, varmeregnskabshonorar....		8.855	61
		70.096	4

NOTER TIL BALANCEN

		Note	2011/12 i kr.	2010/11 i tkr.	
Prioritetsgæld:		18			
	Restgæld 1.7.2011	Afdrag	Renter	Restgæld 30.6.2012	Kursværdi 30.6.2012
1. Nykredit 4,2% - indfriet	0	112.420	268.565	0	0
2. Nykredit 5,3% - indfriet	0	26.165	110.559	0	0
3. Nykredit 3,1% F10 - afdrages	0	275.681	349.589	15.228.319	16.251.552
4. Nykredit 1,9% F1 - afdrages	15.485.500	107.524	46.189	3.846.476	3.927.757
	15.485.500	521.790	774.902	19.074.795	20.179.309

Følgende kan oplyses om foreningens gæld:

3. Nykredit 3,1% F10 - afdrages

Rentetilpasningslån F10, hvor der betales en årlig ydelse, baseret på en rente på 3,0626%, der er låst fast frem til den 1/1/2021, hvor rente skal tilpasses for en ny 10 årig periode. Lånen afdrages frem til 31/12/2035, hvor lånet er tilbagebetalt.

4. Nykredit 1,9% F1 - afdrages

Rentetilpasningslån F1, hvor der betales en årlig ydelse, baseret på en rente på 1,9153%, der er låst fast frem til den 1/10/2012, hvor rente skal tilpasses for en ny 1 årig periode. Lånen afdrages frem til 30/09/2027, hvor lånet er tilbagebetalt.

Antenne-regnskab

	19	
Saldo primo.....	14.540	7
Indbetalt a conto.....	81.392	47
Afholdte omkostninger til YouSee.....	67.778	55
	926	15

Indvendig vedligeholdelse:

	20	
Saldo pr. 1.7.2011.....	73.450	68
Hensat året 2011/12.....	10.019	11
	83.469	79
Frasolgt i året 2011/12.....	-19.964	0
Anvendt i året 2011/12.....	0	-6
Saldo pr. 30.6.2012.....	63.505	73

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2011/12 i kr.	2010/11 i tkr.
Øvrig gæld	21		
Mejlshede låse.....		7.645	0
Brunata, varmeregnshonorar 2010/11.....		0	30
DataRevision, revision og regnskabsmæssig assistance.....		30.500	20
Øvrige gældsposter.....		2.463	20
		40.608	69

Gældsforpligtelser

22

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 18.403.769 langfristede gældsforpligtelser.
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

Eventualforpligtelser

23

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter ikke for gælden i kreditforeningen.

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.

De samlede omkostninger vil projektets afslutning blive udgiftsført under posten "vedligeholdelse, genopretning og reovering" ved projektets afslutning i år 2012 og samtidig hermed vil reservationen "hensættelse til fremtidig vedligeholdelse" blive indtægtsført, hvorved den samlede byggesag, med den nuværende offentlige vurdering, er neutral for andelsværdien.

Afgivne garantier:

Administrator oplyser, at der er stillet garanti for en andelshavere med i alt kr 118.776.

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. Der er afhændet 16 lejligheder med i alt 1.386,60 m² siden den 19. maj 1994.

NOTER TIL BALANCEN

Note

Nøgletal

24

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. Dog betales der individuelt for altaner. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	56	5.410,80
Boliglejemål.....	2	212,80
Kælderrum.....	7	
	65	5.623,60

Beregnete nøgletal for foreningen:

	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	18.666	17.960
Valuarvurdering.....	-	-
Ejendommens anskaffelsessum pr m ²	3.920	3.771
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	3.144	
Foreslået andelsværdi.....	14.763	
Reserver uden for andelsværdi.....	1.162	
	Kr./ m²	
Boligafgift i gennemsnit pr m ² inkl altan.....	422	
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m ²	430	

Omkostninger m.v. i pct

	I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger.....	9
Øvrige omkostninger.....	29
Finansielle poster, netto.....	41
Afdrag.....	21
	100
Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter.....	93

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2011/12 i kr.	2010/11 i tkr.
Beregning af andelsværdi	25		
Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 14:			
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		80.984.155	
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	19.074.795		
Prioritetsgæld, kursværdi	-20.179.309	-1.104.514	
		<u>79.879.641</u>	
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 30.6.2012			
		<u>79.879.641</u>	
Andelsværdi pr. m²		5.410,8	14.763,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 24.10.2011) 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
4	69,50	278,00	1.026.029	4.104.114
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
56		5.410,80		79.879.641