

A/B Vingården

Årsrapport for perioden 1. oktober 2010 - 30. september 2011

(14. regnskabsår)

Administrator:
Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.
Store Kongensgade 24B, 1264 København K
Tlf.nr. 33 13 78 00

LERSØ PARKALLE 112 · 2100 KØBENHAVN Ø
TELEFON 3929 0800 · TELEFAX 3929 3088
CVR 16119040 · I/S · www.buusjensen.dk

	<u>Side</u>
Bestyrelsens påtegning	2
Revisionspåtegning	3
Anvendte regnskabsprincipper	4 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Noter	10 - 15
Beboeroversigt	16 - 17

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2010/11 for A/B Vingården.

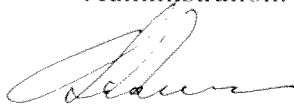
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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


Foreningens bestyrelse bekræfter samtidig, at alle indtægter og udgifter samt alle aktiver og passiver er medtaget i årsrapporten, og at der ikke findes andre kautions-, gælds- og garantiforpligtelser end de i årsrapporten anførte

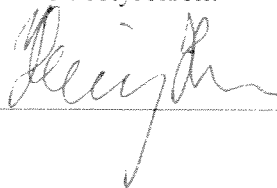
København, den 26. oktober 2011

Administration:



I bestyrelsen:







Godkendt på den ordinære generalforsamling den 28. november 2011.

Som dirigent:



Til andelshaverne i A/B Vingården.

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Vingården for regnskabsåret 1. oktober 2010 - 30. september 2011, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Det i årsregnskabet anførte budget for 2010/11 er ikke omfattet af revisionen.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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 regnskabsstandarder. 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 foreningens 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 virksomhedens 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 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2010 - 30. september 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 26. oktober 2011.

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer



F. Søren Tholle
Statsaut. revisor

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt i overensstemmelse med 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, jf. lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber (andelsboligloven)§6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSE

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

Det i resultatopgørelsen anførte, uredigerede budgettal 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 omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Foreningens boligafgift/lejeindtægt er periodiseret til regnskabsårets 12 måneder og indgår i resultatopgørelsen..

Øvrige indtægter, f.eks. vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er medregnet i ejendomsudgifterne og indregnet under øvrig gæld.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af bankgæld. Desuden indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale.(renteswap)

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 mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at betale prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivning, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.)

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til kostpris.

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:

Tekniske anlæg og maskiner m.v.: 5-10 år.

Tilgodehavender

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

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavende modsvarer af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "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 vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter.

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgæld, der opgøres som det oprindelige modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappet til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappet føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappet indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappet indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelse til udskudt skat.

Bestyrelsen har til hensigt, 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**Andelskroneværdi**

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5 stk. 2 pkt. c.(offentlig vurdering).

Note	2010/11 Ej revideret budget	2010/11 Regnskab	2009/10 Regnskab
<u>Indtægter</u>			
	2.808.136	2.808.136	2.808.136
1 Boligafgift	1.200.214	1.184.158	1.159.201
Lejeindtægter	-	37.547	49.727
Vaskeriindtægter	-	7.331	8.773
Andre indtægter	4.008.350	4.037.172	4.025.837
<u>Omkostninger</u>			
<u>Ejendomsudgifter:</u>			
2 Udvendig vedligeholdelse	726.000	301.783	546.511
El	70.000	49.009	57.235
3 Forsikringer og abonnementer	92.000	100.529	91.323
Vand	300.000	226.758	252.940
Renovation	106.330	102.519	94.738
Ejendomsskatter	209.120	209.118	195.436
Renholdelse fortove inkl. snerydning	115.000	108.719	97.250
Anden renholdelse	220.000	197.700	192.505
Ejendomsudgifter i alt	1.838.450	1.296.135	1.527.938
<u>Administrationsudgifter:</u>			
Administration	116.850	116.850	96.240
Revision	27.000	27.000	26.250
Anden revisorassistance	-	3.125	-
Rådgiverhonorar	-	9.250	-
Varmeregnskab	32.000	31.006	30.314
4 Foreningsudgifter	20.000	9.731	-12.805
Porto, gebyrer	15.000	26.670	13.153
Afskrivninger	25.065	20.381	25.065
Administrationsudgifter i alt	235.915	244.013	178.217
Resultat før finansielle poster	1.933.985	2.497.024	2.319.682
Finansielle indtægter	4.500	15.859	6.607
5 Finansielle omkostninger	-1.740.260	-1.744.351	-1.566.967
Resultat før skat	198.225	768.532	759.322
Beregnet foreningsskat	-	-	-
Årets resultat	198.225	768.532	759.322
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til reserveret til vedligeholdelse ejendom	-	-	-
Afdrag på prioritetsgæld	197.445	197.444	188.889
Overført restandel af årets resultat	780	571.088	570.433
Disponeret i alt	198.225	768.532	759.322

Note		2010/11	2009/10
AKTIVER			
6	Ejendommen matr.nr. 140, Øster Kvarter Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2010 kr. 119.000.000	38.309.276	38.319.651
7	Tekniske anlæg og maskiner	90.600	66.004
	Anlægsaktiver i alt	38.399.876	38.385.655
	Varmeregnskab tidligere år	-	75.635
	Antenneregnskab 2011/12:		
	Saldo pr. 1/10 2010	6.335	
	Antenneudgifter	227.627	
	Indbetalt antennebidrag fra brugere	-231.686	2.276
	Restancer	22.436	59.856
8	Tilgodehavender	184.814	84.423
9	Forudbetalte udgifter	98.091	124.728
	Tilgodehavender i alt	307.617	350.977
10	Likvide beholdninger	2.088.618	1.400.817
	Omsætningsaktiver i alt	2.396.235	1.751.794
	AKTIVER I ALT	40.796.111	40.137.449

Note	2010/11	2009/10
PASSIVER		
11 Andelskapital	770.321	770.321
11 Overført resultat	-5.749.474	-5.171.596
	<u>-4.979.153</u>	<u>-4.401.275</u>
Andre reserver		
11 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	475.410	475.410
	<u>475.410</u>	<u>475.410</u>
Egenkapital		
	<u>-4.503.743</u>	<u>-3.925.865</u>
12 Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	44.427.516	43.278.550
Kontraktmæssig forudbetalt husleje og deposita	542.097	525.241
Varmeregnskab 2011/12:		
Indbetalt a'conto	701.276	
Køb af fjernvarmeudgifter m.m.	<u>-573.629</u>	-
Forudbetalt boligafgift og leje	5.270	-
13 Diverse kreditorer	<u>197.324</u>	<u>259.523</u>
Gældsforpligtelser		
	<u>45.299.854</u>	<u>44.063.314</u>
PASSIVER I ALT		
	<u><u>40.796.111</u></u>	<u><u>40.137.449</u></u>
14 Andre noter		
15 Beregning af andelsværdi		

	2010/11	2009/10
Note 1 - Lejeindtægter		
Lejeindtægt, beboelse	94.363	94.213
-heraf hensat, BRL § 18b, Grundejernes Investeringsfond	-12.368	-12.198
Lejeindtægt, erhverv	1.102.163	1.077.186
	<u>1.184.158</u>	<u>1.159.201</u>
Note 2 - Udvendig vedligeholdelse		
VVS	123.257	89.472
Reparation af varmeanlæg	14.811	14.719
Vaskeri	16.680	6.269
Maler	-	13.607
Snedker og tømrer	5.060	268.777
Elektriker og el-pærer	24.963	16.014
Glarmester	2.559	6.828
Låse, skilte m.v.	6.273	3.871
Have-/gårdanlæg	2.037	12.198
Skadedyr	13.248	-
Teknisk bistand	95.857	49.000
Postkasser	-	77.075
Diverse, herunder leje affugter	9.406	879
	<u>314.151</u>	<u>558.709</u>
-modregning i BRL § 18b hensættelse	-12.368	-12.198
	<u>301.783</u>	<u>546.511</u>
Note 3 - Forsikringer og abonnemeter		
Forsikringer	67.596	61.102
Abonnement graffiti fjernelse	29.908	30.221
BYFO	3.025	-
	<u>100.529</u>	<u>91.323</u>
Note 4 - Foreningsudgifter		
Godtgørelse boligafgift i.f.m. renoveringsprojekt	-	13.840
Bestyrelsesmøder mm.	567	762
Generalforsamling m.v.	8.500	7.600
Kontingent ABF	10.845	10.334
Telefontilskud	1.088	3.200
Småanskaffelser	1.541	490
Diverse	180	597
	<u>22.721</u>	<u>36.823</u>
Erhvervsandel varmeregnskab	-12.990	-49.628
	<u>9.731</u>	<u>-12.805</u>

	2010/11	2009/10
Note 5 - Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter, bidrag samt ciborrenter	1.744.345	1.566.967
Renteudgifter kreditorer	6	-
	<u>1.744.351</u>	<u>1.566.967</u>
Note 6 - Ejendommen matr.nr. 140, Øster Kvarter		
Anskaffelsessum pr. 1. oktober 2010	36.072.054	36.072.054
Igangværende renoveringsprojekt, saldo 1/10 2010	2.247.597	
Udgifter 2010/11	29.625	
Tilskud kulturarvsstyrelsen 2010/11	-40.000	
	<u>2.237.222</u>	<u>2.247.597</u>
Anskaffelsessum pr. 30. september 2011	<u>38.309.276</u>	<u>38.319.651</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris inklusiv forbedringer. Den offentlige vurdering udgør pr. 1. oktober 2010 kr. 119.000.000.		
Note 7 - Tekniske anlæg og maskiner		
Anskaffelsessum pr. 1. oktober 2010	250.483	250.483
Tilgang	44.977	-
Afgang	-	-
	<u>295.460</u>	<u>250.483</u>
Anskaffelsessum pr. 30. september 2011	295.460	250.483
Afskrivninger pr. 1. oktober 2010	184.479	159.414
Årets afskrivninger	20.381	25.065
	<u>204.860</u>	<u>184.479</u>
Afskrivninger pr. 30. september 2011	204.860	184.479
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2011	<u>90.600</u>	<u>66.004</u>
Note 8 - Tilgodehavender		
Fjernvarme, opgørelse p.g.a. ændring leverandør	117.502	-
Årsopgørelse el	9.227	-
Årsopgørelse vand	49.427	-
Igangværende overdragelser	-	6.587
Igangværende forsikringssager	7.608	21.125
Andre tilgodehavender	1.050	56.711
	<u>184.814</u>	<u>84.423</u>
Note 9 - Forudbetalte udgifter		
Ejendomsskatter	53.149	49.672
Renovation	27.610	16.973
Fortovsrenholdelse	17.332	23.497
Forsikring	-	34.586
	<u>98.091</u>	<u>124.728</u>

	2010/11	2009/10
Note 10 - Likvide beholdninger		
Indestående Nordea	2.088.479	1.399.654
Indestående Nykredit	22	75
Kontant kassebeholdning	117	1.088
	<u>2.088.618</u>	<u>1.400.817</u>
Note 11 - Andelskapital		
Andelskapital pr. 1. oktober 2010	770.321	770.321
Tilgang 2010/11	-	-
Saldo pr. 30. september 2011	<u>770.321</u>	<u>770.321</u>
Note 11 - Overført resultat		
Overførsel fra tidligere år	-5.171.596	3.401.039
Betalte prioritetsafdrag	197.444	188.889
Regulering af renteswap til aktuel markedsværdi	-1.346.410	-9.331.957
Overførsel af årets resultat	571.088	570.433
	<u>-5.749.474</u>	<u>-5.171.596</u>
Egenkapital i alt	<u>-4.979.153</u>	<u>-4.401.275</u>
Note 11 - Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo pr. 1. oktober 2010	475.410	475.410
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse/værdiregulering	-	-
	<u>475.410</u>	<u>475.410</u>
Anvendt til renovering	-	-
Saldo pr. 30. september 2011	<u>475.410</u>	<u>475.410</u>

Note 12 - Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

	Rest- løbetid	Afdrag	Renter	Restgæld pr. 30/09 2011	Kursværdi pr. 30/09 2011
Nykredit. kontantlån, konvertibelt. Pålyd. rente 5%, eff. rente 5.5240%. Oprindelig tkr. 880.	26 år	14.161	49.815	824.956	869.559
Nykredit. obligationslån, inkonvertibelt. Variabel rente, regulering hvert kvartal. Oprindelig tkr. 24.881.	28 år	-	441.644	24.881.000	24.881.000
Nykredit. kontantlån, konvertibelt. Pålyd. rente 4%, eff. rente 4.3724%. Oprindelig tkr. 9.000.	24 1/4 år	183.283	393.429	8.043.193	8.330.832
Rentesikringaftale. Aftale om renteombytning til fast rente 4,78%. Sikrer Nykredit lån oprindelig tkr. 24.881.	28 år	-	859.457	10.678.367	10.678.367
		<u>197.444</u>	<u>1.744.345</u>	<u>44.427.516</u>	<u>44.759.758</u>

	<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
Note 13 - Diverse kreditorer		
Vedligeholdelse	7.589	-
Renholdelse	23.447	13.536
El	1.286	13.569
Vand	286	-
Varme	-	70.526
Revision	27.000	26.250
Mellemværende igangværende overdragelser	129.643	-
Mellemværende administrator	8.073	780
Tagrenovering	-	134.862
	<u>197.324</u>	<u>259.523</u>

Note 14 - Andre noterEventualforpligtelser

I henhold til § 5 i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber har foreningen indgået garantiforpligtelser.

Tinglyste ejerpantebreve tkr. 4.785 i foreningens ejendom er stillet til sikkerhed for lån i Nordea.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994.

Andelsboligforeningens bestyrelse forventer ikke at lade det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer overgå til andelslejlighed. Eventuel ejendomsavancebeskatning er derfor ikke medregnet i årsregnskabet.

Hvis andelsboligforeningen imod forventningerne ophører med at drive erhvervmæssig virksomhed, påhviler der andelsboligforeningen en skatteforpligtelse, som vil reducere egenkapitalen og andelskronen.

Hensættelser til fremtidig renovering

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at hensætte kr. 7.587.700 til fremtidig renovering m.v.

Note 15 - Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til ABL § 5, stk. 2, litra c. (offentlig vurdering), samt vedtægternes § 15:

Kontantværdi pr. 1. oktober 2010 (offentlig vurdering)		<u>119.000.000</u>
Egenkapital for generalforsamlingsbestemte reserver		-4.979.153
Kontant handelsværdi pr. 1. oktober 2010	119.000.000	
Bogført værdi ifølge balance pr. 30. september 2011		
Ejendommens anskaffelsessum	<u>-38.309.276</u>	<u>80.690.724</u>
		75.711.571
Prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld ifølge balance pr. 30. september 2011	44.427.516	
Kursværdi pr. 30. september 2011	<u>-44.759.758</u>	<u>-332.242</u>
		75.379.329
Hensættelse til fremtidig renovering m.v. i.h.t. note 14.		<u>-7.587.700</u>
		<u>67.791.629</u>
Samlet fordelingstal		<u>770.321</u>

Andelsværdi inkl. indskud opgjort efter §5, stk. 2, pkt. c udgør herefter:

Pr. fordelingstal: $67.791.629 : 770.321 = \text{kr. } 88,00.$

Pr. 2. maj 2011 var andelskroneværdien jfr. ekstraordinær generalforsamling kr. 77,00. Bestyrelsen indstiller, at m²-prisen med virkning fra generalforsamlingsdato den 28. november 2011, fastsættes til kr. 88,00.

Foranstående oplysning om andelens værdi er udarbejdet på grundlag af administrators oplysninger.

I henhold til vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingsdatoen og frem til den efterfølgende ordinære generalforsamling.

Værdien skal dog nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny kontantvurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Ligeledes skal værdien reguleres såfremt kursværdien på prioritetsgælden ændres i et omfang, der medfører, at salgsværdien overstiger maksimalbestemmelserne i lovgivningen.

Det bemærkes at ovennævnte opgørelse af andelens værdi er opgjort uden fradrag af avanceskat, som efter p.t. gældende praksis, vil blive udløst ved salg af foreningens sidste lejemål, jfr. omtalen under eventualforpligtelser, note 14 i årsrapporten.

Andelens værdi jfr. Andelsboliglovens § 5, stk 2, pkt. c (offentlig vurdering), efter hensættelser til fremtidig renovering m.v. (andelskroneværdi kr. 88,00).

Nr.	Adresse	Areal i m ²	Fordelingstal	(ekstraord. GF)	
				2010/11 Andelsværdi	2. maj 2011 Andelsværdi
1	Bremerholm 26 st. th.	58,00	10.402,42	915.458,62	800.986,34
2	Bremerholm 26 st. tv.	66,00	11.837,28	1.041.732,59	911.470,56
3	Bremerholm 26 1. th.	73,00	13.092,72	1.152.216,82	1.008.139,44
4	Bremerholm 26 1. tv.	81,00	14.527,58	1.278.490,80	1.118.623,66
5	Bremerholm 26 2. th.	73,00	13.092,72	1.152.216,82	1.008.139,44
6	Bremerholm 26 2. tv.	81,00	14.527,58	1.278.490,80	1.118.623,66
7	Bremerholm 26 3. th.	73,00	13.092,72	1.152.216,82	1.008.139,44
8	Bremerholm 26 3. tv.	81,00	14.527,58	1.278.490,80	1.118.623,66
9	Bremerholm 26 4. th.	49,00	8.788,27	773.406,33	676.696,79
10	Bremerholm 26 4. tv.	66,00	11.837,28	1.041.732,59	911.470,56
13	Bremerholm 28 st. mf.	86,00	15.424,37	1.357.412,26	1.187.676,49
14	Bremerholm 28 1. Th.	87,00	15.603,70	1.373.194,09	1.201.484,90
15	Bremerholm 28 1. tv.	105,00	18.832,08	1.657.305,70	1.450.070,16
16	Bremerholm 28 2. th.	87,00	15.603,70	1.373.194,09	1.201.484,90
17	Bremerholm 28 2. tv.	105,00	18.832,08	1.657.305,70	1.450.070,16
18	Bremerholm 28 3. th.	87,00	15.603,70	1.373.194,09	1.201.484,90
19	Bremerholm 28 3. tv.	105,00	18.832,08	1.657.305,70	1.450.070,16
20	Bremerholm 28 4.	87,00	15.603,70	1.373.194,09	1.201.484,90
21	Dybensgade 16 st. th.	48,00	8.608,94	757.624,51	662.888,38
22	Dybensgade 16 st. tv.	48,00	8.608,94	757.624,51	662.888,38
23	Dybensgade 16 1. th.	48,00	8.608,94	757.624,51	662.888,38
24	Dybensgade 16 1. tv.	48,00	8.608,94	757.624,51	662.888,38
25	Dybensgade 16 2. th.	48,00	8.608,94	757.624,51	662.888,38
27	Dybensgade 16 3. th.	48,00	8.608,94	757.624,51	662.888,38
28	Dybensgade 16 3. tv.	48,00	8.608,94	757.624,51	662.888,38
29	Dybensgade 16 4. th.	44,00	7.891,49	694.485,76	607.644,73
30	Dybensgade 16 4. tv.	44,00	7.891,49	694.485,76	607.644,73
33	Nikolajgade 19 1.	90,00	16.141,78	1.420.547,49	1.242.917,06
34	Nikolajgade 19 2.	90,00	16.141,78	1.420.547,49	1.242.917,06
35	Nikolajgade 19 3.	90,00	16.141,78	1.420.547,49	1.242.917,06
36	Nikolajgade 17 st. th.	67,00	12.016,61	1.057.514,42	925.278,97
37	Nikolajgade 17 st. tv.	60,00	10.761,17	947.030,19	828.610,09
38	Nikolajgade 17 1. th.	60,00	10.761,17	947.030,19	828.610,09
39	Nikolajgade 17 1. tv.	72,00	12.913,44	1.136.439,40	994.334,88
Transport:		2.403,00	430.984,85	37.928.558,43	33.185.833,45

Nr.	Adresse	Areal i m ²	Fordelingstal	2010/11	(ekstraord. GF)
				Andelsværdi	2. maj 2011 Andelsværdi
	Transport:	2.403,00	430.984,85	37.928.558,43	33.185.833,45
40	Nikolajgade 17 2. th.	60,00	10.761,17	947.030,19	828.610,09
42	Nikolajgade 17 3. th.	60,00	10.761,17	947.030,19	828.610,09
43	Nikolajgade 17 3. tv.	72,00	12.913,44	1.136.439,40	994.334,88
44	Nikolajgade 17 4. th.	52,00	9.326,30	820.755,33	718.125,10
48	Vingårdstræde 21 2. th.	103,00	18.473,33	1.625.734,12	1.422.446,41
49	Vingårdstræde 21 2. tv.	104,00	18.652,70	1.641.519,47	1.436.257,90
50	Vingårdstræde 21 3. th.	84,00	15.065,66	1.325.844,20	1.160.055,82
51	Vingårdstræde 21 3. tv.	151,00	27.082,32	2.383.363,03	2.085.338,64
52	Nikolajgade 15 2.	93,00	16.679,86	1.467.900,89	1.284.349,22
55	Vingårdstræde 19 st. th.	78,00	13.989,55	1.231.141,80	1.077.195,35
56	Vingårdstræde 19 st. tv.	78,00	13.989,55	1.231.141,80	1.077.195,35
57	Vingårdstræde 19 1. th.	86,00	15.424,37	1.357.412,26	1.187.676,49
58	Vingårdstræde 19 1. tv.	78,00	13.989,55	1.231.141,80	1.077.195,35
59	Vingårdstræde 19 2. th.	86,00	15.424,37	1.357.412,26	1.187.676,49
60	Vingårdstræde 19 2. tv.	78,00	13.989,55	1.231.141,80	1.077.195,35
61	Vingårdstræde 19 3. th.	68,00	12.195,98	1.073.299,77	939.090,46
62	Vingårdstræde 19 3. tv.	65,00	11.657,95	1.025.950,77	897.662,15
65	Vingårdstræde 17 1. th.	48,00	8.608,94	757.624,51	662.888,38
66	Vingårdstræde 17 1. tv.	82,00	14.706,91	1.294.272,63	1.132.432,07
67	Vingårdstræde 17 2. th.	48,00	8.608,94	757.624,51	662.888,38
68	Vingårdstræde 17 2. tv.	82,00	14.706,91	1.294.272,63	1.132.432,07
69	Vingårdstræde 17 3. th.	48,00	8.608,94	757.624,51	662.888,38
70	Vingårdstræde 17 3. tv.	82,00	14.706,91	1.294.272,63	1.132.432,07
71	Vingårdstræde 17 4.	106,00	19.011,41	1.673.087,52	1.463.878,57
I alt:		4.295,00	770.320,63	67.791.596,44	59.314.688,51