



A/B Vingården

Årsrapport for perioden 1. oktober 2011 - 30. september 2012

(15. regnskabsår)

Administrator:

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Store Kongensgade 24B, 1264 København K

Tlf.nr. 33 13 78 00

	<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 2011/2012 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.

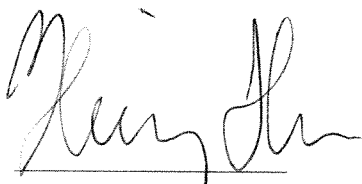
Foreningens bestyrelse bekræfter samtidig, at alle indtægter og udgifter samt alle aktiver og passiver er medtaget i årsrapporten, og at der ikke findes andre kautions-, gælds- og garantiforpligtelser end de i årsrapporten anførte.

København, den 19. november 2012

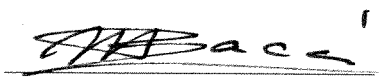
Administration:



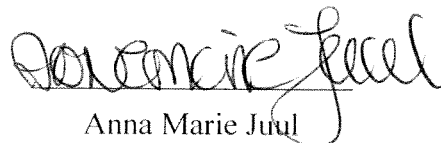
I bestyrelsen:



Henning Hansen



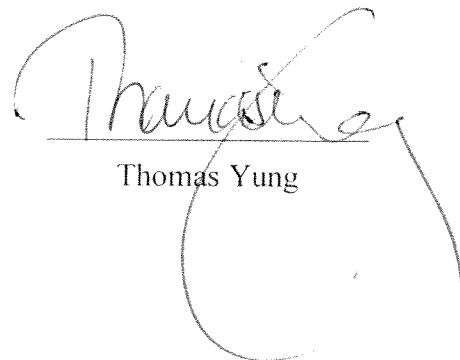
Michael Bacci(formand)



Anna Marie Juul



Stina Schröter



Thomas Yung

Godkendt på den ordinære generalforsamling den 14. januar 2013.

Som dirigent:



Til andelshaverne i A/B Vingården.

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Vingården for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen 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 og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale regnskabsstandarder 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 handlinger 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 foreningens 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 virksomhedens 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 vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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


Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen.

Andelsboligforeningen Vingården har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 medtaget det godkendte resultatbudget for 2011/2012. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 19. november 2012.

BUUS JENSEN

Statsautoriserede revisorer


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 aktiverens 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 nominel 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	2011/2012 Ej revideret budget	2011/2012 Regnskab	2010/2011 Regnskab
<u>Indtægter</u>			
	2.808.136	2.808.136	2.808.136
1 Boligafgift	1.200.097	1.192.139	1.184.158
Lejeindtægter	-	38.885	37.547
Vaskeriindtægter	-	8.350	7.331
Andre indtægter	<u>4.008.233</u>	<u>4.047.510</u>	<u>4.037.172</u>
<u>Omkostninger</u>			
<u>Ejendomsudgifter:</u>			
2 Udvendig vedligeholdelse	698.000	562.816	301.783
El	55.000	47.352	49.009
3 Forsikringer og abonnementer	100.000	94.589	100.529
Vand	250.000	225.554	226.758
Renovation	115.000	106.560	102.519
Ejendomsskatter	230.000	219.447	209.118
Renholdelse fortove inkl. snerydning	115.000	90.486	108.719
Anden renholdelse	220.000	203.340	197.700
Ejendomsudgifter i alt	<u>1.783.000</u>	<u>1.550.144</u>	<u>1.296.135</u>
<u>Administrationsudgifter:</u>			
Administration	126.048	126.048	116.850
Revision	30.000	27.500	27.000
Anden revisorassistance	-	2.500	3.125
Rådgiverhonorar	-	16.250	9.250
Varmeregnskab	32.000	31.888	31.006
4 Foreningsudgifter	20.000	13.500	9.731
Porto, gebyrer	30.500	20.623	26.670
Afskrivninger	20.381	22.064	20.381
Administrationsudgifter i alt	<u>258.929</u>	<u>260.373</u>	<u>244.013</u>
Resultat før finansielle poster	1.966.304	2.236.993	2.497.024
Finansielle indtægter	4.500	6.704	15.859
5 Finansielle omkostninger	<u>-1.754.404</u>	<u>-1.775.713</u>	<u>-1.744.351</u>
Resultat før skat	216.400	467.984	768.532
Beregnet foreningsskat	-	-	-
Årets resultat	<u>216.400</u>	<u>467.984</u>	<u>768.532</u>
Forslag til resultatsdisponering:			
Overført til reserveret til vedligeholdelse ejendom	-	7.112.290	-
Afdrag på prioritetsgæld	206.390	206.389	197.444
Overført restandel af årets resultat	10.010	-6.850.695	571.088
Disponeret i alt	<u>216.400</u>	<u>467.984</u>	<u>768.532</u>

Note	2011/2012	2010/2011
AKTIVER		
6 Ejendommen matr.nr. 140, Øster Kvarter Ejendomsværdi pr. 1. oktober 2011 kr. 119.000.000	38.309.276	38.309.276
7 Tekniske anlæg og maskiner	68.536	90.600
Anlægsaktiver i alt	38.377.812	38.399.876
Antenneregnskab tidligere år	-	2.276
Restancer	11.958	22.436
8 Tilgodehavender	106.707	184.814
9 Forudbetalte udgifter	100.534	98.091
Tilgodehavender i alt	219.199	307.617
10 Likvide beholdninger	2.301.912	2.088.618
Omsætningsaktiver i alt	2.521.111	2.396.235
AKTIVER I ALT	40.898.923	40.796.111

Note	2011/2012	2010/2011
PASSIVER		
11 Andelskapital	770.321	770.321
11 Overført resultat	-14.623.828	-5.749.474
	-13.853.507	-4.979.153
Andre reserver		
11 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	7.587.700	475.410
Egenkapital		
	-6.265.807	-4.503.743
12 Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter	46.451.175	44.427.516
Kontraktmæssig forudbetalt husleje og deposita	420.082	542.097
Varmeregnskab 2012/2013:		
Indbetalt a'conto	729.740	
Køb af fjernvarmeudgifter m.m.	-629.019	127.647
Antenneregnskab 2012/2013:		
Saldo pr. 1/10 2011	-2.276	
Indbetalt antennebidrag fra brugere	124.733	
Antenneudgifter	-120.776	1.681
Forudbetalt boligafgift og leje	7.759	5.270
13 Diverse kreditorer	183.312	197.324
Gældsforpligtelser		
	47.164.730	45.299.854
PASSIVER I ALT		
	40.898.923	40.796.111
14 Andre noter		
15 Beregning af andelsværdi		

	2011/2012	2010/2011
Note 1 - Lejeindtægter		
Lejeindtægt, beboelse	95.258	94.363
-heraf hensat, BRL § 18b, Grundejernes Investeringsfond	-12.665	-12.368
Lejeindtægt, erhverv	1.109.546	1.102.163
	<u>1.192.139</u>	<u>1.184.158</u>
 Note 2 - Udvendig vedligeholdelse		
VVS	63.624	123.257
Kloak	126.633	-
Varmeanlæg	8.399	14.811
Vaskeri	9.342	16.680
Tag og tagrender	43.750	-
Snedker og tømrer	31.080	5.060
Murer	7.999	-
Elektriker og el-pærer	33.221	24.963
Glarmester	6.156	2.559
Låse, skilte m.v.	7.766	6.273
Have-/gårdanlæg	11.462	2.037
Skadedyr	6.311	13.248
Teknisk bistand	219.283	95.857
Diverse, herunder leje affugter	455	9.406
	<u>575.481</u>	<u>314.151</u>
-modregning i BRL § 18b hensættelse	-12.665	-12.368
	<u>562.816</u>	<u>301.783</u>
 Note 3 - Forsikringer og abonnementer		
Forsikringer	63.846	67.596
Abonnement graffitijernelse	30.743	29.908
BYFO	-	3.025
	<u>94.589</u>	<u>100.529</u>
 Note 4 - Foreningsudgifter		
Bestyrelsesmøder mm.	563	567
Generalforsamling m.v.	10.000	8.500
Kontingent ABF	10.959	10.845
Telefontilskud	1.300	1.088
Småanskaffelser	1.410	1.541
Forbrugsafgifter, tomgang	1.950	-
Diverse	710	180
	<u>26.892</u>	<u>22.721</u>
Erhvervsandel varmeregnskab	-13.392	-12.990
	<u>13.500</u>	<u>9.731</u>

	2011/2012	2010/2011
Note 5 - Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter, bidrag samt ciborrenter	1.775.105	1.744.345
Renter, bank	608	-
Renteudgifter kreditorer	-	6
	<u>1.775.713</u>	<u>1.744.351</u>
Note 6 - Ejendommen matr.nr. 140, Øster Kvarter		
Anskaffelsessum pr. 1. oktober 2011	38.309.276	36.072.054
Renoveringsprojekt, afsluttet 2011	-	2.237.222
Anskaffelsessum pr. 30. september 2012	<u>38.309.276</u>	<u>38.309.276</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris inklusiv forbedringer. Den offentlige vurdering udgør pr. 1. oktober 2011 kr. 119.000.000.		
Note 7 - Tekniske anlæg og maskiner		
Anskaffelsessum pr. 1. oktober 2011	295.460	250.483
Tilgang	-	44.977
Afgang	-	-
Anskaffelsessum pr. 30. september 2012	<u>295.460</u>	<u>295.460</u>
Afskrivninger pr. 1. oktober 2011	204.860	184.479
Årets afskrivninger	22.064	20.381
Afskrivninger pr. 30. september 2012	<u>226.924</u>	<u>204.860</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2012	<u>68.536</u>	<u>90.600</u>
Note 8 - Tilgodehavender		
Årsopgørelse, varme	95.816	117.502
Årsopgørelse, el	7.441	9.227
Årsopgørelse, vand	-	49.427
Igangværende forsikringssager	3.450	7.608
Andre tilgodehavender	-	1.050
	<u>106.707</u>	<u>184.814</u>
Note 9 - Forudbetalte udgifter		
Ejendomsskatter	55.433	53.149
Renovation	27.631	27.610
Fortovsrenholdelse	17.470	17.332
	<u>100.534</u>	<u>98.091</u>

	<u>2011/2012</u>	<u>2010/2011</u>
Note 10 - Likvide beholdninger		
Indestående Nordea	2.302.204	2.088.479
Indestående Nykredit	-580	22
Kontant kassebeholdning	288	117
	<u>2.301.912</u>	<u>2.088.618</u>

Kr. 2.000.000 incl. moms reserveret til kloakprojekt vedtaget på ekstraordinær generalforsamling d. 26. marts 2012.

Note 11 - Andelskapital

Andelskapital pr. 1. oktober 2011	770.321	770.321
Tilgang 2011/2012	-	-
Saldo pr. 30. september 2012	<u>770.321</u>	<u>770.321</u>

Note 11 - Overført resultat

Overførsel fra tidligere år	-5.749.474	-5.171.596
Betalte prioritetsafdrag	206.389	197.444
Regulering af renteswap til aktuel markedsværdi	-2.230.048	-1.346.410
Overførsel af årets resultat	-6.850.695	571.088
	<u>-14.623.828</u>	<u>-5.749.474</u>
Egenkapital i alt	<u>-13.853.507</u>	<u>-4.979.153</u>

Note 11 - Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen

Saldo pr. 1. oktober 2011	475.410	475.410
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse m.v.	7.112.290	-
	7.587.700	475.410
Opløsning af hensættelse	-	-
Saldo pr. 30. september 2012	<u>7.587.700</u>	<u>475.410</u>

Note 12 - Prioritetsgæld inkl. finansielle instrumenter

	Rest- løbetid	Afdrag	Renter	Restgæld pr. 30/09 2012	Kursværdi pr. 30/09 2012
Nykredit, kontantlån, konvertibelt. Pålyd. rente 5%, eff. rente 5,5240%. Oprindelig tkr. 880.	25 år	14.959	49.564	809.997	852.496
Nykredit, obligationslån, inkonvertibelt. Variabel rente, regulering hvert kvartal. Oprindelig tkr. 24.881.	27 år	-	400.522	24.881.000	24.902.149
Nykredit, kontantlån, konvertibelt. Pålyd. rente 4%, eff. rente 4,3724%. Oprindelig tkr. 9.000.	23 1/4 år	191.430	390.406	7.851.763	8.142.757
Rentesikringaftale. Aftale om renteombytning til fast rente 4,78%. Sikrer Nykredit lån oprindelig tkr. 24.881.	28 år	-	934.613	12.908.415	12.908.415
		<u>206.389</u>	<u>1.775.105</u>	<u>46.451.175</u>	<u>46.805.817</u>

2011/2012

2010/2011

Note 13 - Diverse kreditorer

Vedligeholdelse	46.625	7.589
Renholdelse	14.150	23.447
El	-	1.286
Vand	7.640	286
Honorarer	7.500	-
Revision	27.500	27.000
Mellemværende igangværende overdragelser	71.231	129.643
Mellemværende administrator	8.666	8.073
	<u>183.312</u>	<u>197.324</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 erhvervsmæssig virksomhed, påhviler der andelsboligforeningen en skatteforpligtelse, som vil reducere egenkapitalen og andelskronen.

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 2011 (offentlig vurdering)		<u>119.000.000</u>
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		-13.853.507
Kontant handelsværdi pr. 1. oktober 2011	119.000.000	
Bogført værdi ifølge balance pr. 30. september 2012		
Ejendommens anskaffelsessum	<u>-38.377.812</u>	<u>80.622.188</u>
		66.768.681
Prioritetsgæld:		
Prioritetsgæld ifølge balance pr. 30. september 2012	46.451.175	
Kursværdi pr. 30. september 2012	<u>-46.805.817</u>	<u>-354.642</u>
		<u>66.414.039</u>
Samlet fordelingstal		<u>770.321</u>

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

Pr. fordelingstal: $66.414.039 : 770.321 = \text{kr. } 86,2161.$

Den maksimale andelsværdi inkl. indskud opgjort efter §5, stk. 2, pkt. c udgør kr. 86,22.

Pr. 28. november 2011 var andelskroneværdien jfr. ordinær generalforsamling kr. 88,00. Bestyrelsen indstiller, at m²-prisen med virkning fra generalforsamlingsdato den 14. januar 2013, fastsættes til kr. 86,22.

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. 86,22).

Nr.	Adresse	Areal i m ²	Fordelingstal	2011/2012	(ordinær GF) 28. november 2011
				Andelsværdi	Andelsværdi
1	Bremerholm 26 st. th.	58,00	10.402,42	896.896,65	915.412,96
2	Bremerholm 26 st. tv.	66,00	11.837,28	1.020.610,28	1.041.680,64
3	Bremerholm 26 1. th.	73,00	13.092,72	1.128.854,32	1.152.159,36
4	Bremerholm 26 1. tv.	81,00	14.527,58	1.252.567,95	1.278.427,04
5	Bremerholm 26 2. th.	73,00	13.092,72	1.128.854,32	1.152.159,36
6	Bremerholm 26 2. tv.	81,00	14.527,58	1.252.567,95	1.278.427,04
7	Bremerholm 26 3. th.	73,00	13.092,72	1.128.854,32	1.152.159,36
8	Bremerholm 26 3. tv.	81,00	14.527,58	1.252.567,95	1.278.427,04
9	Bremerholm 26 4. th.	49,00	8.788,27	757.724,64	773.367,76
10	Bremerholm 26 4. tv.	66,00	11.837,28	1.020.610,28	1.041.680,64
13	Bremerholm 28 st. mf.	86,00	15.424,37	1.329.889,18	1.357.344,56
14	Bremerholm 28 1. Th.	87,00	15.603,70	1.345.351,01	1.373.125,60
15	Bremerholm 28 1. tv.	105,00	18.832,08	1.623.701,94	1.657.223,04
16	Bremerholm 28 2. th.	87,00	15.603,70	1.345.351,01	1.373.125,60
17	Bremerholm 28 2. tv.	105,00	18.832,08	1.623.701,94	1.657.223,04
18	Bremerholm 28 3. th.	87,00	15.603,70	1.345.351,01	1.373.125,60
19	Bremerholm 28 3. tv.	105,00	18.832,08	1.623.701,94	1.657.223,04
20	Bremerholm 28 4.	87,00	15.603,70	1.345.351,01	1.373.125,60
21	Dybensgade 16 st. th.	48,00	8.608,94	742.262,81	757.586,72
22	Dybensgade 16 st. tv.	48,00	8.608,94	742.262,81	757.586,72
23	Dybensgade 16 1. th.	48,00	8.608,94	742.262,81	757.586,72
24	Dybensgade 16 1. tv.	48,00	8.608,94	742.262,81	757.586,72
25	Dybensgade 16 2. th.	48,00	8.608,94	742.262,81	757.586,72
27	Dybensgade 16 3. th.	48,00	8.608,94	742.262,81	757.586,72
28	Dybensgade 16 3. tv.	48,00	8.608,94	742.262,81	757.586,72
29	Dybensgade 16 4. th.	44,00	7.891,49	680.404,27	694.451,12
30	Dybensgade 16 4. tv.	44,00	7.891,49	680.404,27	694.451,12
33	Nikolajgade 19 1.	90,00	16.141,78	1.391.744,27	1.420.476,64
34	Nikolajgade 19 2.	90,00	16.141,78	1.391.744,27	1.420.476,64
35	Nikolajgade 19 3.	90,00	16.141,78	1.391.744,27	1.420.476,64
36	Nikolajgade 17 st. th.	67,00	12.016,61	1.036.072,11	1.057.461,68
37	Nikolajgade 17 st. tv.	60,00	10.761,17	927.828,08	946.982,96
38	Nikolajgade 17 1. th.	60,00	10.761,17	927.828,08	946.982,96
39	Nikolajgade 17 1. tv.	72,00	12.913,44	1.113.396,80	1.136.382,72
Transport:		2.403,00	430.984,85	37.159.513,77	37.926.666,80

Nr.	Adresse	Areal i m ²	Fordelingstal	2011/2012	(ordinær GF)
				Andelsværdi	28. november 2011 Andelsværdi
	Transport:	2.403,00	430.984,85	37.159.513,77	37.926.666,80
40	Nikolajgade 17 2. th.	60,00	10.761,17	927.828,08	946.982,96
42	Nikolajgade 17 3. th.	60,00	10.761,17	927.828,08	946.982,96
43	Nikolajgade 17 3. tv.	72,00	12.913,44	1.113.396,80	1.136.382,72
44	Nikolajgade 17 4. th.	52,00	9.326,30	804.113,59	820.714,40
48	Vingårdstræde 21 2. th.	103,00	18.473,33	1.592.770,51	1.625.653,04
49	Vingårdstræde 21 2. tv.	104,00	18.652,70	1.608.235,79	1.641.437,60
50	Vingårdstræde 21 3. th.	84,00	15.065,66	1.298.961,21	1.325.778,08
51	Vingårdstræde 21 3. tv.	151,00	27.082,32	2.335.037,63	2.383.244,16
52	Nikolajgade 15 2.	93,00	16.679,86	1.438.137,53	1.467.827,68
55	Vingårdstræde 19 st. th.	78,00	13.989,55	1.206.179,00	1.231.080,40
56	Vingårdstræde 19 st. tv.	78,00	13.989,55	1.206.179,00	1.231.080,40
57	Vingårdstræde 19 1. th.	86,00	15.424,37	1.329.889,18	1.357.344,56
58	Vingårdstræde 19 1. tv.	78,00	13.989,55	1.206.179,00	1.231.080,40
59	Vingårdstræde 19 2. th.	86,00	15.424,37	1.329.889,18	1.357.344,56
60	Vingårdstræde 19 2. tv.	78,00	13.989,55	1.206.179,00	1.231.080,40
61	Vingårdstræde 19 3. th.	68,00	12.195,98	1.051.537,40	1.073.246,24
62	Vingårdstræde 19 3. tv.	65,00	11.657,95	1.005.148,45	1.025.899,60
65	Vingårdstræde 17 1. th.	48,00	8.608,94	742.262,81	757.586,72
66	Vingårdstræde 17 1. tv.	82,00	14.706,91	1.268.029,78	1.294.208,08
67	Vingårdstræde 17 2. th.	48,00	8.608,94	742.262,81	757.586,72
68	Vingårdstræde 17 2. tv.	82,00	14.706,91	1.268.029,78	1.294.208,08
69	Vingårdstræde 17 3. th.	48,00	8.608,94	742.262,81	757.586,72
70	Vingårdstræde 17 3. tv.	82,00	14.706,91	1.268.029,78	1.294.208,08
71	Vingårdstræde 17 4.	106,00	19.011,41	1.639.163,77	1.673.004,08
I alt:		4.295,00	770.320,63	66.417.044,72	67.788.215,44