



**ANDELSBOLIGFORENINGEN  
ANNEBERGHUS - SANDBYGÅRD - TORBENFELDTHUS  
CVR-NR. 63 71 49 17**

**ÅRSRAPPORT  
2011**

## INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Revisionspåtegning	4-5
Årsregnskab 1. januar 2011 – 31. december 2011	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-25

## FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen AST  Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar – 31. december
Bestyrelse	Frank Hansen (formand) Henrik Andersen Anders Zitawi Erik Wodstrup Tina Milton Peter Grass Anne-Kathrine Henriksen
Administration	Advokat Ole Fischer Frederikssundsvej 159 2700 Brønshøj
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsanpartsselskab Vester Voldgade 107 1552 København V

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2012

Dirigent

## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2011 for Andelsboligforeningen AST.

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. 31. december 2011 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2011 – 31. december 2011.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentlig vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. februar 2012

Administrator:

Ole Fischer

Bestyrelse:

Frank Hansen (formand)

Henrik Andersen

Anders Zitawi

Tina Milton

Peter Grass

Anne-Kathrine Henriksen

Erik Wodstrup

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen AST

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen AST for regnskabsåret 1. januar 2011 – 31. december 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.

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

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 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING (FORTSAT)

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 årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 27. februar 2012

TT Revision  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab

Torben Madsen  
statsautoriseret revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen AST er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A-virksomheder 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 andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år, idet foreningen har valgt at benytte Erhvervs- og Selskabsstyrelsens "modelregnskab" til opstilling af regnskabet, tilpasset foreningens særlige forhold. Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Opstillingsformen for resultatopgørelsen er tilpasset den nye vejledning.
- Indregning af ejendommen sker til dagsværdi.

## 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 omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, gebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

### 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, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), samt renter af øvrig gæld.

### 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 dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån mv.).



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen, svarende til den seneste kendte offentlige ejendomsvurdering. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien 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.

#### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig planlagt vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominel værdi.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at det er bestyrelsen der tager stilling til afhændelse af det sidst udlejede lejemål til et ikke-medlem, hvilket ikke forventes at ske. 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)

### ØVRIGE NOTER

#### Nøgletal

De i note 22 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 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 10.

Selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JANUAR 2011 TIL 31. DECEMBER 2011

	Note	Realiseret regnskab 2011	Budget (ej revideret) 2011	Realiseret regnskab 2010
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift		14.195.078	14.319.000	13.953.831
Lejeindtægter	1	234.938	177.000	684.885
Øvrige indtægter (foreningens salg af andele indgår i egenkapitalen)	2	808.830	565.000	421.603
<b>Indtægter i alt</b>		<b>15.238.846</b>	<b>15.061.000</b>	<b>15.060.319</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	2.909.098	2.872.000	2.621.375
Forbrugsafgifter	4	1.261.310	1.780.000	1.752.665
Renholdelse	5	1.665.995	1.475.000	1.498.714
Vedligeholdelse, løbende	6	1.862.175	1.725.000	1.454.162
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	2.196.242	2.399.000	3.024.044
Administrationsomkostninger	8	901.833	805.000	681.918
Øvrige foreningsomkostninger	9	162.845	140.000	147.903
Afskrivning inventar m.v. (incl. avance ved solgt traktor)		118.622	0	178.717
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>11.078.120</b>	<b>11.196.000</b>	<b>11.359.497</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.160.726</b>	<b>3.865.000</b>	<b>3.700.822</b>
Finansielle indtægter	10	54.879	5.000	6.443
Finansielle omkostninger	11	1.600.211	1.093.000	1.759.556
Finansielle poster, netto		1.545.332	1.088.000	1.753.113
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.615.394</b>	<b>2.777.000</b>	<b>1.947.710</b>
Skat af årets resultat		2.950	0	4.297
<b>Årets resultat</b>		<b>2.612.444</b>	<b>2.777.000</b>	<b>1.943.413</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Betalte prioritetsafdrag		2.825.451	2.825.000	3.886.527
Overført restandel af årets resultat		-213.007	-48.000	-1.943.114
<b>Disponeret i alt</b>		<b>2.612.444</b>	<b>2.777.000</b>	<b>1.943.413</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

		31/12 2011	31/12 2010
Aktiver	Note	KR.	KR.
Ejendommen matr. nr. 2575, 2709 og 2715 af Brønshøj (Ejendomsværdi pr. 1/10 2010, 480 mill. kr.): Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2011 endnu ikke offentliggjort	12	480.000.000	100.649.442
Etableringsværdi af usolgte taglejligheder		2.309.834	2.309.834
Ejendomskontor (andel, nom. kr. 2.500)		160.000	160.000
Maskiner og kontorudstyr	12	411.510	41.050
Materielle anlægsaktiver		482.881.344	103.160.326
Restancer, andelshavere		12.073	109.039
Andre tilgodehavender	13	118.733	506.406
Mellemregning med antenneregnskabet	14	54.193	38.912
Tilgodehavender		184.999	654.357
Likvide beholdninger	15	4.006.726	3.610.813
Omsætningsaktiver		4.191.725	4.265.170
<b>Aktiver</b>		<b>487.073.069</b>	<b>107.425.496</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER

		31/12 2011	31/12 2010
Passiver	Note	KR.	KR.
Andelsindskud		1.318.277	1.318.277
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (offentlig vurdering ift. kostpris)		379.470.558	0
Overført resultat m.v.		83.892.147	81.279.703
		464.680.982	82.597.980
Andre reserver		0	0
Egenkapital	16	464.680.982	82.597.980
Prioritetsgæld	17	21.584.725	23.667.084
Forudbetalt vedr. salg af lejligheder		0	449.079
Deposita leje samt forudbetalt husleje		17.937	17.937
Uafsluttet varmeregnskab	18	238.171	212.126
Deponeret af beboere vedr. altaner, netto		73.409	73.409
Forudbetalt leje		10.812	10.812
Skyldige omkostninger	19	467.033	397.069
Gældsforpligtelser	20	22.392.087	24.827.516
Passiver		487.073.069	107.425.496
Eventualforpligtelser	21		
Nøgletal	22		
Beregning af andelsværdi	23		

## NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE FOR 2011

	Realiseret regnskab 2011 KR.	Budget (ej revideret) 2011 KR.	Realiseret regnskab 2010 KR.
<b>Note 1. Lejeindtægter</b>			
Boligleje	89.140	89.000	85.322
Kælderleje	47.730	-	40.464
Indgået vedr. vinduer	0	-	190.840
Indgået vedr. varmeinstallation	88.267	88.000	358.458
Indgået vedr. altaner	9.801	-	9.801
	234.938	177.000	684.885
<b>Note 2. Øvrige indtægter</b>			
Overtagelsesgebyrer	60.000	50.000	58.000
Byfornyelsestilskud	0	-	11.938
Vaskeriindtægter	316.537	365.000	225.330
Andre indtægter	82.510	150.000	126.335
Ekstraordinære indtægter	349.783	-	0
	808.830	565.000	421.603
<b>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskat samt renovationsafgift	2.521.943	2.522.000	2.282.986
Forsikringer	387.155	350.000	338.389
	2.909.098	2.872.000	2.621.375
<b>Note 4. Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgift	917.960	1.430.000	1.428.168
Øvrig renovation	3.723	0	1.211
Elforbrug fællesarealer	339.627	350.000	323.286
	1.261.310	1.780.000	1.752.665
<b>Note 5. Renholdelse</b>			
Lønninger (viceværtsservice mv.)	1.413.106	1.200.000	1.215.255
Renholdelse	238.383	275.000	267.118
Arbejdstøj	14.506	0	16.341
	1.665.995	1.475.000	1.498.714

## NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE FOR 2011

	Realiseret regnskab 2011 KR.	Budget (ej revideret) 2011 KR.	Realiseret regnskab 2010 KR.
Note 6. Vedligeholdelse, løbende			
Murer	195.816		51.581
Tømrer og snedker	89.791		95.347
Elektriker	184.681		135.319
Blikkenslager	521.507		258.705
Maler	17.212		24.317
Varmeanlæg	90.421		162.027
Låsesmed	27.906		33.986
Kloakarbejde	97.581		0
Udbedring af vand- og svampeskader	0		496.822
Inventar m.v.	16.049		0
Anden reparation og vedligeholdelse	16.014		7.211
Vej, gård- og haveanlæg	70.648		96.264
Vejreparationer	0		1.725
Tilskud solgte lejligheder	69.394		6.169
Materialer, vicevært (isenkram og værktøj, maskiner m.v.)	287.676		67.288
Øvrig vedligeholdelse	177.479		17.400
	1.862.175	1.725.000	1.454.162
Note 7. Genopretning			
Opgangsrenovering	0		1.243.882
Facaderenovering/sålbænke	0		743.413
Udskiftning faldstammer	213.277	800.000	922.337
Maling af vinduer	898.875	899.000	0
Altanrenovering	260.344		0
Vejrenovering	391.882	475.000	0
Have og legepladser (herunder beboerudvalg)	396.983	225.000	20.662
Tagprojekt	29.381		0
Driftsplan	5.500		93.750
	2.196.242	2.399.000	3.024.044



## NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE FOR 2011

	Realiseret regnskab 2011 KR.	Budget (ej revideret) 2011 KR.	Realiseret regnskab 2010 KR.
<b>Note 8. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	575.000	575.000	460.000
Administrationshonorar, ekstra (retssalær etc.)	21.750	-	-24.081
Revision og regnskabsmæssig assistance	80.000	80.000	80.000
Småanskaffelser og kontormaskiner	57.697	-	24.137
Omkostninger vedr. inddrivelse af restancer mv.	18.616	-	0
Gebyrer og PBS	35.327	-	30.427
Kontorholdsartikler	46.517	50.000	55.797
Repræsentation (gaver og blomster)	29.327	-	24.979
Telefon og internet	24.562	50.000	29.059
Diverse	13.037	50.000	1.600
	901.833	805.000	681.918
<b>Note 9. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelshonorar og godtgørelser	108.815	100.000	108.819
Møder og generalforsamling	34.242	40.000	39.084
Fester/reception	19.788		0
	162.845	140.000	147.903
<b>Note 10. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter bank	4.278	5.000	6.430
Andre renteindtægter (2011: lønsumsafgift)	50.601	-	13
	54.879	5.000	6.443
<b>Note 11. Finansielle omkostninger</b>			
Amortisering af kurstab på obligationslån	429.917	-	237.658
Prioritetsrenter og bidrag	1.170.291	1.093.000	1.521.843
Øvrige renter	3	-	55
	1.600.211	1.093.000	1.759.556

## NOTER TIL BALANCEN

Note 12. Ejendommen matr. nr. 2575, 2709 og 2715 af Brønshøj	Ejendommene	Særlige install.	Maskiner og inventar
Kostpris pr. 1. januar	100.028.093	4.672.733	624.479
Tilgang	-	0	411.583
Afgang	-	0	-321.099
Kostpris pr. 31. december	100.028.093	4.672.733	714.963
Opskrivning pr. 1. januar	-	-	-
Årets opskrivning	379.470.558	-	-
Opskrivning pr. 31. december	379.470.558	0	0
Afskrivet pr. 1. januar	-	4.051.384	583.429
Afskrevet på årets afgang	-	0	-321.099
Årets afskrivning	-	120.000	41.122
Afskrivet pr. 31. december	0	4.171.384	303.452
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	479.498.651	501.349	411.511
	480.000.000		
		31/12 2011	31/12 2010
TAGPROJEKT (nyt tag + lejligheder)			
Etableringsværdi af usolgte lejligheder 1/1		2.309.834	13.742.130
Afholdt i år, netto		0	174.054
		2.309.834	13.916.184
Heraf solgt, overført til ejendommene			
Etablering		0	-10.329.949
Forbedringer		0	-1.147.772
		2.309.834	2.438.463
Etableringsdelen af usolgte lejligheder ultimo		-2.309.834	-2.309.834
Overført til ejendommenes værdikonto		0	-128.629
		0	0

Ejendommen er indregnet til den offentlige ejendomsvurdering, der vurderes anvendelig som indikator for dagsværdien.

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering er følsom over for renteudsving.

## NOTER TIL BALANCEN

	31/12 2011	31/12 2010
	KR.	KR.
Note 13. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende forsikringsrefusion, skader	57.428	2.000
Øvrige tilgodehavender	61.305	7.126
Andre tilgodehavender i alt	118.733	9.126
Note 14. Mellemlregning med antenneregnskabet		
Overført fra året før	-38.912	-44.643
Indbetalt, kabel TV	1.402.667	1.261.408
Til rådighed	1.363.755	1.216.765
Anvendt:		
Kabel TV	1.231.870	1.106.842
Copy-dan	163.578	130.835
Administration	22.500	18.000
Anvendt i alt	1.417.948	1.255.677
Mellemlregning	-54.193	-38.912
Note 15. Likvide beholdninger		
Pengeinstitutter	4.000.983	3.607.875
Kassebeholdning	5.743	2.938
Likvide beholdninger i alt	4.006.726	3.610.813

## Noter til balancen

## Note 16. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver			Egenkapital i alt
	Andels- indskud ejendom	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.	Reserveret til vedligeholdelse, plantag	I alt	
Saldo pr. 1. januar 2011	1.318.277	0	81.279.703	0	0	0	82.597.9
Årets værdiregulering ejendom		379.470.558					379.470.5
Overført restandel af årets resultat			-213.007	0		0	-213.0
Overført af årets resultat i øvrigt:							
Betalte prioritefsafdrag			2.825.451				2.825.4
Saldo pr. 31. december 2011	1.318.277	379.470.558	83.892.147	0	0	0	464.680.9

## Noter til balancen

Note 17. Prioritetsgæld, 31/12-2011

	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortiseret kurstab	Indeks- regulering indekstån	Amortiseret kurstab	Nominal restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kursvæ
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 3 pct p.a., konvertibelt kr. 23.295.000.	100,00	2 år 3 mdr.	261.442	2.537.220			188.980	5.986.330			5.986.
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 5 pct p.a., konvertibelt kr. 2.405.000	100,00	22 år 10 mdr.	116.411	48.410			93.856	2.105.537	2.105.537	0	2.105.
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 5 pct p.a., konvertibelt kr. 13.954.558. Indfriet:			713.175	200.929			0	0	0	714.580	
Realkredit Danmark A/S, obligationslån. Pålydende rente 4 pct p.a., konvertibelt kr. 14.105.000	100,00	28	79.264	38.892			290.411	14.066.108	14.066.108	0	14.066.
			<b>1.170.291</b>	<b>2.825.451</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>573.247</b>	<b>22.157.975</b>	<b>16.171.645</b>	<b>714.580</b>	<b>22.157.</b>
Amortiseret kurstab 1. januar							-711.950				
Årets konstaterede kurstab							-291.214				
Omkostningsført i året							-429.917				

## NOTER TIL BALANCEN

	31/12 2011	31/12 2010
	KR.	KR.
Note 18. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	951.775	923.902
Fjernvarmeomkostning	713.604	935.771
	238.171	-11.869
Note 19. Skyldige omkostninger		
Revision og regnskabsmæssig assistance	80.000	80.000
Skyldige feriepenge	138.000	135.040
Skyldig A-skat, ATP mv.	102.164	87.727
Øvrige gældsposter	146.869	94.302
	467.033	397.069

## Note 20. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 19.211.603 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 17.

## NOTER TIL BALANCEN

### Note 21. Eventualforpligtelser

#### Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt i alt kr. 45.850.442 til sikkerhed for realkreditlån.

Foreningens medlemmer hæfter ikke personligt for foreningens forpligtelser.

#### Afgivne garantier:

Foreningen har i medfør af bestemmelserne i dagældende lov om andelsboligforeninger m.v. afgivet garantierklæringer for 14 andelshavere i perioden 1997-2004.

Det samlede garantibeløb udgjorde oprindeligt 732 t.kr.

Garantierne løber i højst 8 år, og skønnes ikke under de givne betingelser at medføre risiko for foreningen.

#### Ejendomsavancebeskatning:

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. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningens vedtægter bestemmer, at det er bestyrelsen der tager stilling til afhændelse af det sidst udlejede lejemål til et ikke-medlem, hvilket ikke forventes at ske. Foreningen udlejer fortsat lejligheder til ikke-medlemmer.

## NOTER

## Note 22. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer.

I Andelsboligforeningen AST anvendes arealet som fordelingsnøgle.

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger (bortset fra usolgt areal) følgende:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	439	32.708
Boliglejemål	2	170
Kontor	1	68
Usolgt loftsareal (taglejligheder)	2	208
	444	33.154

## Beregnete nøgletal for foreningen:

	kr. pr. kvm andel	kr. pr. kvm total
Offentlig ejendomsvurdering	14.675	14.478
Anskaffelsesum (kostpris med tillæg af forbedringer)	3.058	3.017
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	556	
Foreslået andelsværdi	11.970,41	
Reserver uden for andelsværdi (inkl. vedligeholdelse, planlagt)	0	

	kr./kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	434
Boligleje pr. udlejede bolig-kvm	524
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm	i/r

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	I PCT.
Vedligeholdelsesomkostninger	25
Øvrige omkostninger	47
Finansielle poster, netto	10
Afdrag	18
	100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	93



## NOTER

## Note 23. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra C, (offentlig ejendomsvurdering)

Egenkapital iflg. balance pr. 31/12 2011		464.680.982
Regulering vedr. ejendommen:		
Ejendomsvurdering pr 1/10 2010	480.000.000	
Beregnet etableringsværdi af solgte taglejligheder	-68.769.838	
Beregnet etableringsværdi af usolgte taglejligheder	-2.309.834	
	408.920.328	
Bogført værdi pr. 31/12 2010	-480.000.000	
Skønnet prisreduktion på tagboliger	-1.500.000	-72.579.672
Kursregulering af prioritetsgæld		
Bogført restgæld	21.584.725	
Kursværdi	-22.157.975	-573.250
Indre værdi		391.528.060
Indre værdi ifølge ovenstående		391.528.060
Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010. Den offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2011 foreligger endnu ikke.		
Beregnet andelsværdi pr. 31. december 2011, pr. m2 =	<u>391.528.060</u> 32.708	11.970,41
Bestyrelsen foreslår andelskronens værdi fastsat til		11.970,41
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen)		11.882,31

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Note 23. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Af Skats vurderingsvejledning fremgår det, at for andelsboligforeningsejendomme ansættes ejendomsværdien principielt efter samme retningslinier, som gælder for private udlejningsejendomme. Prisen for en udlejningsejendom vil være bestemt af ejendommens forventede afkast.

Ejendommens afkast skal holdes op imod faktorer som den aktuelle obligationsrente og inflationsraten.

Af Skats vurderingsvejledning fremgår det endvidere, at ændringer i den offentlige huslejeregulering og forventninger om ændringer heri, spiller en rolle for prisfastsættelsen.

Sker der ændringer i den aktuelle obligationsrente og den offentlige huslejeregulering i de kommende år, kan dette have stor betydning for vurderingen af ejendommen.

Nye andelshavere (købere) skal være særlig opmærksom på disse forudsætninger, der er anvendt ved vurdering af andelskronen.