

Andelsboligforeningen Standard GLB

(lille model)

Årsrapport for 2010

31. regnskabsår

Gyrn • Lops • Brandt • Statsautoriserede Revisorer A/S

Ved Vesterport 6, 5. sal • 1612 København V • Telefon 38 87 99 11 • Telefax 38 87 61 04 • CVR-nr. 30 82 19 63

kbh@glb.dk • www.glb.dk

K Ø B E N H A V N • K Ø G E

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
Generelle oplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2010	8
Balance pr. 31. december 2010	10
Noter til resultatopgørelse for 2010	12
Noter til balance pr. 31. december 2010	14
Øvrige noter pr. 31. december 2010	19
Beregning af andelsværdi	21
Likviditetsoversigt pr. 31. december 2010	23
Budget for året 2011	24

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Standard GLB

X-vej 3

9999 X-by

Matrikelnummer: XX

CVR-nr. 22 22 22 22

BESTYRELSE

X (formand)

Y

Z

Æ

Ø

Å

ADMINISTRATOR

XX

XX-vej 1

Postbox 9999

9999 XX-by

Telefon 99 99 99 99

Telefax 11 11 11 11

E-mail: administrator@administrator.dk

REVISION

Gyrn • Lops • Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S

Ved Vesterport 6, 5. sal

1612 København V

Telefon 38 87 99 11

Telefax 38 87 61 04

E-mail: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den / 2011

Dirigent:

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2010 for Andelsboligforeningen Standard GLB.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2010 - 31. december 2010.

Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

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 31. marts 2011

Administrator:

XX

Bestyrelse:

X
(formand)

Y

Z

Æ

Ø

Å

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Standard GLB

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Standard GLB for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte 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 andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den regnskabspraksis, der er anvendt af ledelsen, er passende, om de regnskabsmæssige skøn, der er udøvet af ledelsen, 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 vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 31. marts 2011

Gyrn · Lops · Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S

XX

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Standard GLB er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og 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. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året.

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

Prioritetsgæld indgår i årsrapporten for 2010 med den faktiske restgæld, hvor prioritetsgælden sidste år blev medtaget til kontantværdi, hvilket har betydet en forøgelse af egenkapitalen med kr. XX. Ændringen er alene af regnskabsmæssig karakter, og ændringen har ingen betydning for beregning af andelsværdierne.

Anvendt regnskabspraksis er herudover 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 omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender. Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, idet man anser beløbene for relativt uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles over lånets samlede løbetid.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets 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.

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. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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 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. jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet foreningen påregner, 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

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 vedtægterne.

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2010

	Note	Realiseret 2010 kr.	Budget 2010 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009 kr.
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift		980.648	980.000	978.570
Lejeindtæger	1	54.159	58.500	57.648
Vaskeriindtægter		24.010	21.000	21.637
Tilskud efter lov om privat byfornyelse	2	14.314	15.000	20.339
Andre indtægter		830	1.000	1.538
INDTÆGTER I ALT		1.073.961	1.075.500	1.079.732
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	130.713	134.500	131.232
Forbrugsafgifter	4	156.444	165.500	144.816
Renholdelse	5	123.619	127.000	122.178
Vedligeholdelse, løbende	6	48.567	60.000	74.524
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	81.942	91.500	46.995
Administrationsomkostninger	8	68.630	74.300	68.174
Øvrige foreningsomkostninger	9	18.067	16.800	14.920
Indvendig vedligeholdelse for lejere	18	3.237	3.500	3.141
OMKOSTNINGER I ALT		631.219	673.100	605.980
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		442.742	402.400	473.752
Finansielle indtægter	10	15.629	16.000	2.745
Finansielle omkostninger	11	262.446	289.000	297.168
FINANSIELLE POSTER, NETTO		246.817	273.000	294.423
RESULTAT FØR SKAT		195.925	129.400	179.329
Skat af årets resultat		0	0	0
ÅRETS RESULTAT		195.925	129.400	179.329

Resultatopgørelse for 2010

Note	Realiseret 2010	Budget 2010	Realiseret 2009
	(kr.)	(ej revideret) kr.	kr.
Forslag til resultatdisponering:			
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen	30.000	0	40.000
Overført til næste år	<u>165.925</u>	<u>129.400</u>	<u>139.329</u>
DISPONERET I ALT	<u>195.925</u>	<u>129.400</u>	<u>179.329</u>

---o0o---

**Opgørelse af årets resultat med fradrag af
prioritetsafdrag og hensættelser:**

Resultat overført til næste år, jf. foran	165.925	129.400	139.329
Betalte prioritetsafdrag	-118.741	-127.500	-118.525
Genopretning og renovering af ejendommen	<u>81.942</u>	<u>91.500</u>	<u>46.995</u>
Resultat af ordinær drift	<u>129.126</u>	<u>93.400</u>	<u>67.799</u>
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	<u>-81.942</u>	<u>-91.500</u>	<u>-46.995</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	<u><u>47.184</u></u>	<u><u>1.900</u></u>	<u><u>20.804</u></u>

Balance pr. 31. december 2010**- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2010</u> kr.	<u>2009</u> kr.
Ejendommen, matr. nr. xx, x-by (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 kr. 32.800.000)	12	32.800.000	31.000.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		32.800.000	31.000.000
ANLÆGSAKTIVER		32.800.000	31.000.000
Restancer, andelshavere		54.180	46.578
Andre tilgodehavender	13	5.139	14.972
TILGODEHAVENDER		59.319	61.550
LIKVIDE BEHOLDNINGER	14	1.070.976	118.906
OMSÆTNINGSAKTIVER		1.130.295	180.456
AKTIVER		33.930.295	31.180.456

Balance pr. 31. december 2010**- P A S S I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2010</u> kr.	<u>2009</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		172.945	168.145
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		28.785.184	26.985.184
Overført resultat m.v.		<u>-2.675.487</u>	<u>-1.990.429</u>
Egenkapital excl. andre reserver		<u>26.282.642</u>	<u>25.162.900</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		1.600.000	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		<u>370.000</u>	<u>340.000</u>
Andre reserver		<u>1.970.000</u>	<u>340.000</u>
EGENKAPITAL	15	<u>28.252.642</u>	<u>25.502.900</u>
Prioritetsgæld	16	5.089.879	5.244.122
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele		326.506	182.035
Deposita		144.074	118.596
Varmeregnskab	17	33.315	38.545
Indvendig vedligeholdelse for lejere	18	22.595	21.581
Mellemregning administrator		1.229	28.857
Øvrig gæld	19	<u>60.055</u>	<u>43.820</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	20	<u>5.677.653</u>	<u>5.677.556</u>
PASSIVER		<u>33.930.295</u>	<u>31.180.456</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier 21 - 22 - 23

Noter til resultatopgørelse for 2010

	Realiseret 2010 <hr/> kr.	Budget 2010 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2009 <hr/> kr.
<u>Note 1. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	54.159	58.500	57.648
	54.159	58.500	57.648
<u>Note 2. Tilskud, privat byfornyelse</u>			
Tilskud i henhold til bestemmelserne om privat byfornyelse nedtrappes over en årrække og bortfalder helt i år 2018.			
<u>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	103.879	100.000	99.123
Forsikringer	26.834	34.500	32.109
	130.713	134.500	131.232
<u>Note 4. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	90.396	100.000	84.316
Renovation	50.901	48.500	46.919
Elforbrug fællesarealer	15.147	17.000	13.581
	156.444	165.500	144.816
<u>Note 5. Renholdelse</u>			
Viceværtsservice	63.774	60.000	62.541
Vinduespolering	38.182	32.000	41.295
Gårdlaug	21.663	35.000	18.342
	123.619	127.000	122.178
<u>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Drift af vaskeri	29.837		27.619
Varmeanlæg	10.701		4.518
Elektriker	6.346		7.853
Småanskaffelser	1.683		34.534
	48.567	60.000	74.524

Noter til resultatopgørelse for 2010

	Realiseret 2010 <hr/> kr.	Budget 2010 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2009 <hr/> kr.
<u>Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Maler	81.942		46.995
	81.942	91.500	46.995
<u>Note 8. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	35.000	35.000	33.960
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.000	18.000	17.600
Varmeregnskabshonorar	7.119	6.800	6.734
Gebyrer m.v.	6.713	12.000	8.756
Kontorartikler	1.798	2.500	1.124
	68.630	74.300	68.174
<u>Note 9. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Bestyrelseshonorar	10.925	10.800	12.020
Vurderingshonorar, overdragelser	4.142	3.000	0
ABF kontingent	3.000	3.000	2.900
	18.067	16.800	14.920
<u>Note 10. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	15.629	16.000	2.745
	15.629	16.000	2.745
<u>Note 11. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	262.446	289.000	297.168
	262.446	289.000	297.168

Noter til balance pr. 31. december 2010

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	kr.	kr.
<u>Note 12. Ejendommen, matr. nr. xx, x-by</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	31.000.000	33.500.000
Årets opskrivning	1.800.000	0
Tilbageført opskrivning	<u>0</u>	<u>-2.500.000</u>
	32.800.000	31.000.000
Tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>32.800.000</u>	<u>31.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2010. Det vurderes, at dagsværdien kan fastsættes til senest kendte offentlige ejendomsværdi med tillæg af værdien af de forbedringsarbejder på ejendommen, som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 32.800.000, og der er ikke afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, så ejendommen er værdiansat til kr. 32.800.000

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering er følsom overfor renteudsving. Følsomhedsanalysen fremgår af note 23.

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	kr.	kr.
<u>Note 13. Andre tilgodehavender</u>		
Tilgodehavende forsikringsrefusion, skader	4.625	2.535
Tilgodehavende forsikringsrefusion	0	11.000
Øvrige tilgodehavender	<u>514</u>	<u>1.437</u>
	5.139	14.972

Note 14. Likvide beholdninger

X Bank (kassekredit maks. kr. 2.000.000)	1.068.949	115.627
Kassebeholdning	<u>2.027</u>	<u>3.279</u>
	1.070.976	118.906

Noter til balance pr. 31. december 2010

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	kr.	kr.
<u>Note 15. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	168.145	168.145
Tilgang nye andele, bolig nr. x, y og z	<u>4.800</u>	<u>0</u>
Saldo pr. 31. december	<u>172.945</u>	<u>168.145</u>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Saldo pr. 1. januar	26.985.184	29.485.184
Årets op- eller nedskrivning	<u>1.800.000</u>	<u>-2.500.000</u>
Saldo pr. 31. december	<u>28.785.184</u>	<u>26.985.184</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	-1.990.429	-2.094.256
Kursreguleringsfond	35.502	-35.502
Tillægsværdi nye andele, bolig nr. x, y og z	713.515	0
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	-1.600.000	0
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	<u>165.925</u>	<u>139.329</u>
Saldo pr. 31. december	<u>-2.675.487</u>	<u>-1.990.429</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Saldo pr. 1. januar	0	0
Overført fra overført resultat m.v.	<u>1.600.000</u>	<u>0</u>
Saldo pr. 31. december	<u>1.600.000</u>	<u>0</u>
Reserve til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo pr. 1. januar	340.000	300.000
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	<u>30.000</u>	<u>40.000</u>
Saldo pr. 31. december	<u>370.000</u>	<u>340.000</u>
Egenkapital i alt	<u>28.252.642</u>	<u>25.502.900</u>

Noter til balance pr. 31. december 2010

Note 16. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	XX Kredit A/S	XX Kredit A/S	XX Kredit A/S	XX Kredit A/S	
	Lån 1	Lån 2	Lån 3	Lån 4	I alt
Restløbetid år	25	18			
Renter og bidrag	35.171	227.275			<u>262.446</u>
Betalt afdrag i året	68.792	49.949			<u>118.741</u>
Nominel restgæld	1.814.217	3.275.662			<u>5.089.879</u>
Obligationsrestgæld	1.814.217	3.465.429			<u>5.279.646</u>
Kurs	99,95	100,00			
Kursværdi	1.813.310	3.465.429			<u>5.278.739</u>
Næste års afdrag	69.570	54.110			<u>123.680</u>

Lån 1 XX Kredit A/S

XX Kredit A/S, obligationslån. Variabel rente, CIBOR 6, oprindelig kr. 11.000.000, inkonvertibelt.

Rente fastsættes 1. januar og 1. juli. Rente for 2. halvår 2010 = 1,87 pct. p.a.

Lån 2 XX Kredit A/S

XX Kredit A/S, kontantlån, oprindelig kr. 25.000.000. Pålydende rente 5 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 5,4820 pct. p.a.

Noter til balance pr. 31. december 2010

Prioritetslån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indeksslån for opr. i alt kr. 7.465.000 til XX Kredit A/S med fuldt ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2010 kr. 8.068.546. Lånene udløber i år 2045-2047. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	kr.	kr.
<u>Note 17. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	186.498	186.458
Fjernvarmeomkostning	<u>153.183</u>	<u>147.913</u>
	<u>33.315</u>	<u>38.545</u>
<u>Note 18. Indvendig vedligeholdelse for lejere</u>		
Saldo pr. 1. januar	21.581	24.262
Hensat i året	<u>3.237</u>	<u>3.141</u>
	24.818	27.403
Anvendt	2.223	1.277
Indtægtsført	<u>0</u>	<u>4.545</u>
Saldo pr. 31. december	<u>22.595</u>	<u>21.581</u>
<u>Note 19. Øvrig gæld</u>		
Maler	28.000	0
Varmeanlæg	0	14.000
Fjernvarme	10.818	10.917
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.000	17.600
Øvrige gældsposter	<u>3.237</u>	<u>1.303</u>
	<u>60.055</u>	<u>43.820</u>
<u>Note 20. Gældsforpligtelser</u>		

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 4.966.199 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 16.

Noter til balance pr. 31. december 2010

Note 21. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 4.000.000 til sikkerhed for bankmellemværende.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud. Andelshaverne hæfter personligt og solidarisk-pro rata (det aktuelle forhold anføres) for kassekredit i pengeinstitut med kreditmaksimum kr. 2.000.000.

Afgivne garantier: Der er ikke stillet garanti for andelshaveres banklån, ligesom foreningen i øvrigt ikke har påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser.

Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået fra og med den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde sidste ledige lejlighed eller erhvervslejemål. Der er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet xx lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat yy lejligheder til ikke-medlemmer.

Øvrige noter pr. 31. december 2010

Note 22. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Standard GLB anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver (Alternativt: I Andelsboligforeningen Standard GLB anvendes arealet som fordelingsnøgle). Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	30	2.250
Boliglejemål	2	105
	32	2.355

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdioppgørelser pr. 31. december:

	2010	2009
	kr. pr. kvm.	kr. pr. kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering i kr. pr. kvm.	13.928	13.163
	2010	2009
	kr. pr. kvm.	kr. pr. kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering i kr. pr. kvm.	14.578	13.778
Foreslået andelsværdi	11.597	11.184
Reserver udenfor andelsværdi	876	151
Andel i foreningens nettogæld m.v.	2.105	2.443
	14.578	13.778

Øvrige noter pr. 31. december 20102. Den løbende drift:

	2010	2009
	kr./kvm.	kr./kvm.
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	436	435
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	516	549
	2010 i pct.	2009 i pct.
Regnskabsmæssige procenttal:		
Ejendomsskat og forsikringer	13	13
Forbrugsafgifter	16	15
Renholdelse	12	12
Vedligeholdelse	13	12
Øvrige omkostninger	9	7
Finansielle poster netto	25	29
Afdrag	12	12
Udgifter m.v.	100	100
Udgifter m.v. består af:		
Omkostninger	631.219	605.980
Finansielle poster	246.817	294.423
Prioritetsafdrag	118.741	118.525
Udgifter i alt	996.777	1.018.928
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	91	91

Øvrige noter pr. 31. december 2010

Note 23. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (ejendommen indregnet til offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægterne.

Egenkapital pr. 31. december 2010		28.252.642
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-1.970.000</u>
Foreningens egenkapital reduceret med generalforsamlingsbestemte reserver		26.282.642
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	5.089.879	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-5.278.739</u>	<u>-188.860</u>
		<u>26.093.782</u>
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>26.093.782</u> 172.945	150,88
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den. 10. april. 2010)		149,65

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

<u>Antal andele</u>	<u>Indskud pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Indskud i alt (kr.)</u>	<u>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</u>
7	4.800	33.600	724.220	5.069.537
4	7.100	28.400	1.071.241	4.284.966
8	5.300	42.400	799.659	6.397.273
5	6.400	32.000	965.626	4.828.130
5	6.600	33.000	995.802	4.979.010
1	3.545	3.545	534.866	534.866
Afrunding				<u>0</u>
30		<u>172.945</u>		<u>26.093.782</u>

Bestyrelsen gør samtidig opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

Øvrige noter pr. 31. december 2010

Følsomhedsanalyse (er ikke i modelregnskabet fra Erhvervs- og Selskabsstyrelsen og kan evt. udelades)

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 150,88 påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring af den offentlige ejendomsvurdering) vises nedenfor, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 328.000, kr. 984.000 og kr. 1.640.000. Beløbene svarer til en ændring af ejendomsvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og gældsposter.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på kr. 32.800.000.

Ændring i egenkapital	Ændring ejd.vurd.	Nye andelsværdier i alt	Værdi pr. indskudskrone	Ændring i andelskrone
kr.	pct.	kr.	kr.	pct.
-1.640.000	-5%	24.453.782	141,40	-6,29%
-984.000	-3%	25.109.782	145,19	-3,77%
-328.000	-1%	25.765.782	148,98	-1,26%
0	0	26.093.782	150,88	0,00%
328.000	+1%	26.421.782	152,78	+1,26%
984.000	+3%	27.077.782	156,57	+3,77%
1.640.000	+5%	27.733.782	160,36	+6,29%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 1.600.000 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 370.000, i alt kr. 1.970.000.

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2010

		<u>31/12 2010</u> kr. (afrundet)
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	54.000	
Andre tilgodehavender	5.000	
Likvide beholdninger	<u>1.071.000</u>	1.130.000
Diverse gældsposter:		
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	327.000	
Varmeregnskab	33.000	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	23.000	
Mellemregning administrator	1.000	
Øvrig gæld	60.000	
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>370.000</u>	<u>814.000</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2010		<u><u>316.000</u></u>
Likviditetsudviklingen kan specificeres således:		
Likviditetsunderskud pr. 1. januar 2010		-474.000
Formue tilgang:		
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser	47.000	
Tilgang nye andele (inkl. andelsindskud)	718.000	
Forøgelse af deposita	<u>25.000</u>	<u>790.000</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2010		<u><u>316.000</u></u>

Udover ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2010 kan der trækkes på kassekreditens maksimum kr. 2.000.000.

Budget for året 2011

	Budget 2011 <small>(ej revideret)</small>	Realiseret 2010	Budget 2010 <small>(ej revideret)</small>
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift	1.000.000	980.648	980.000
Lejeindtægter, beboelseslejemål	59.000	54.159	58.500
Vaskeriindtægter	24.000	24.010	21.000
Tilskud efter lov om privat byfornyelse	13.000	14.314	15.000
Andre indtægter	1.000	830	1.000
INDTÆGTER I ALT	<u>1.097.000</u>	<u>1.073.961</u>	<u>1.075.500</u>
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	107.000	103.879	100.000
Forsikringer	27.600	26.834	34.500
Vandafgift	100.000	90.396	100.000
Renovation	50.000	50.901	48.500
Elforbrug fællesarealer	16.000	15.147	17.000
Viceværtsservice	65.000	63.774	60.000
Vinduespolering	39.500	38.182	32.000
Gårdlaug	25.000	21.663	35.000
Vedligeholdelse, løbende	50.000	48.567	60.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering:			
Maler	50.000	81.942	91.500
Udskiftning af kælderdøre	51.800	0	0
Administrationshonorar	44.600	35.000	35.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.000	18.000	18.000
Varmeregnskabshonorar	7.500	7.119	6.800
Gebyrer m.v.	7.000	6.713	12.000
Kontorartikler	2.500	1.798	2.500
Bestyrelsesshonorar	10.800	10.925	10.800
Vurderingshonorar, overdragelser	4.500	4.142	3.000
ABF kontingent	3.000	3.000	3.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	3.300	3.237	3.500
OMKOSTNINGER I ALT	<u>683.100</u>	<u>631.219</u>	<u>673.100</u>

Budget for året 2011

	Budget 2011 (ej revideret)	Realiseret 2010	Budget 2010 (ej revideret)
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	413.900	442.742	402.400
<u>Finansielle poster:</u>			
Finansielle indtægter	15.000	15.629	16.000
Prioritetsrenter og bidrag	-260.000	-262.446	-289.000
FINANSIELLE POSTER, NETTO	-245.000	-246.817	-273.000
RESULTAT FØR SKAT	168.900	195.925	129.400
Skat af årets resultat	0	0	0
ÅRETS RESULTAT	168.900	195.925	129.400
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Hensat til vedligeholdelse af ejendommen	30.000	30.000	0
Overført til næste år	138.900	165.925	129.400
DISPONERET I ALT	168.900	195.925	129.400
<u>Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:</u>			
Resultat overført til næste år, jf. foran	138.900	165.925	129.400
Betalte prioritetsafdrag	-123.700	-118.741	-127.500
Genopretning og renovering af ejendommen	101.800	81.942	91.500
Resultat af ordinær drift	117.000	129.126	93.400
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-101.800	-81.942	-91.500
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	15.200	47.184	1.900

Budget for året 2011

Budget 2011	Realiseret 2010	Budget 2010
(ej revideret)		(ej revideret)

Likviditetsoversigt for året 2011

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2011	316.000
Årets budgetterede resultat 2011 efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>15.200</u>
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2011	<u><u>331.200</u></u>

Udover ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2011 kan der trækkes på kassekreditens maksimum kr. 2.000.000. Der er i likviditetsoverskuddet pr. 31. december 2011 fragået hensættelser til vedligeholdelse af ejendom med kr. 400.000.

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2011 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.