



**GYRN · LOPS · BRANDT**  
Statsautoriserede revisorer A/S

**Andelsboligforeningen Søndermarksvænget**

**Årsrapport for 2009/10**

**20. regnskabsår**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-6
RESULTATOPGØRELSE	7-10
ÅRETS RESULTAT	10
AKTIVER	11
PASSIVER	12
EGENKAPITAL	13
NOTER	14-17
LIKVIDITETSOVERSIGT	18-19
BILAG MED SUPPLERENDE OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN	20

## GENERELLE OPLYSNINGER

### NAVN

Andelsboligforeningen Søndermarksvænget  
Azaleavej 1-13, Azaleavej 10-14 og Sdr. Fasanvej 52  
2000 Frederiksberg  
CVR-nr. 14 38 54 87

### ADMINISTRATION

Datea A/S  
Lyngby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby  
Telefon 45 26 01 02  
Telefax 45 26 01 23

### 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: [jj@glb.dk](mailto:jj@glb.dk)

## BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2009/10 for Andelsboligforeningen Søndermarksvænget. 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 resultat.

Endvidere oplyses, at der bestyrelsen bekendt ikke er verserende retssager, udover hvad der fremgår af årsrapporten, og at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions- garanti- og lignende forpligtelser.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 14. december 2010

**BESTYRELSEN:**

  
Jerry Holm

  
Henriette Malling

  
Conny Arvidsson

  
Henrik Anning

  
Kasper Bjørnstrup Andersen

Som foreningens administrator:

**ADMINISTRATOR:**

Datea A/S

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

### **Til andelshaverne i andelsboligforeningen Søndermarksvænget**

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Søndermarksvænget for regnskabsåret 1. oktober 2009 - 30. september 2010, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Revisionen har ikke omfattet budgettallene for indeværende og kommende regnskabsår samt bilag med supplerende oplysninger om ejendommen. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

### **Bestyrelsens ansvar for årsrapporten**

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport 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 en årsrapport, 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 årsrapporten 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 årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, 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 af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

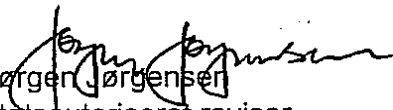
**Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2010 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2009 - 30. september 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 14. december 2010

**Gyrn · Lops · Brandt**

**Statsautoriserede Revisorer A/S**



Jørgen Jørgensen  
statsautoriseret revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2009/10 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de fravigelser og tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Indtægter og udgifter**

Indtægter og udgifter er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

#### **Ekstraordinære poster**

Ekstraordinære indtægter og udgifter kan henføres til begivenheder, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

#### **Skat af årets resultat**

Foreningen er skattepligtig af den andel af årets resultat, som kan henføres til erhvervmæssig virksomhed med udlejning til andre end andelshavere i foreningen. Den beregnede skat vedr. udlejning for regnskabsåret er indregnet i resultatopgørelsen.

#### **Betalt prioritetsafdrag**

Et beløb svarende til årets betalte afdrag på prioritetsgæld er henlagt af årets resultat til en reservefond under egenkapitalen.

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom måles til handelsværdi iflg. indhentet vurdering fra statsautoriseret ejendomsmægler og valuar (kontantværdi).

Op- eller nedskrivning er ført på opskrivningsfond ejendom under egenkapitalen. Under hensyntagen til det retvisende billede af årsrapporten og andelsboligforeningslovens bestemmelser om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

Der er ikke afsat udskudt skat vedr. ejendommen, idet foreningen ikke har til hensigt at sælge det sidst udlejede lejemål eller opløse andelsboligforeningen med et deraf følgende salg af ejendommen.

#### **Hensatte forpligtelser**

Der er i hensat i alt kr. 5.700.000 til imødegåelse af eventuel fremtidig værdifald på ejendom, kursudsving på prioritetsgæld og byggearbejder på ejendommen (kurssikring), jf. årsrapportens side 12. Beløbet indregnes under hensatte forpligtelser i balancen, idet der er væsentlig usikkerhed med hensyn til størrelsen af de fremtidige udgifter hertil samt tidspunktet for afholdelsen af udgifterne.

**Gældsforpligtelser**

Foreningens prioritetsgæld måles til kontantværdi. Kursregulering af prioritetsgælden til kontantværdien pr. statusdagen er ført på kursreguleringsfond prioritetsgæld under foreningens egenkapital.

**ANDELSVÆRDIER**

I henhold til bestemmelserne i Andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter er udarbejdet forslag fra bestyrelsen til priser på andelene til godkendelse på generalforsamlingen. Prisforslaget fremgår som særskilt note.



**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. OKTOBER 2009 - 30. SEPTEMBER 2010****- ORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -**

<u>2008/09</u> kr.	<u>2009/10</u> Budget		<u>2009/10</u> kr.
<b><u>Ordinære indtægter:</u></b>			
3.608.248	3.610.000	Boligafgift - medlemmer	3.636.776
169.746	190.000	Leje - ikke medlemmer	162.197
39.746	40.000	Garageleje - medlemmer	39.083
6.521	6.000	Kælderleje - medlemmer	6.731
1.408	2.000	Kælderleje - ikke medlemmer	1.408
<u>3.825.669</u>	<u>3.848.000</u>		<u>3.846.195</u>
56.540	60.000	Vaskeriindtægter	23.841
12.089	0	TV-bidrag	0
10.500	10.000	Flyttegebyrer	4.500
63.259	15.000	Renteindtægter	8.849
187.628	188.000	Tilskud til aftalt boligforbedring (bortfalder 2018)	187.628
0	0	Indbetalt fra SKAT	800
0	0	Indtægter - modernisering	10.421
6	0	Andre indtægter	0
<u>4.155.691</u>	<u>4.121.000</u>	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>	<u>4.082.234</u>
<b><u>Ordinære udgifter:</u></b>			
1.883.321	1.675.000	Prioritetsydelse	1.591.415
<u>-612.242</u>	<u>-675.000</u>	Heraf afdrag	<u>-806.240</u>
1.271.079	1.000.000	Prioritetsrenter	785.175
482.183	486.000	Ejendomsskat, grundskyld	421.384
0	0	Renovation m.v.	91.383
232.100	235.000	Vandafgifter	199.386
111.251	115.000	Forsikringer	117.760
<u>2.096.613</u>	<u>1.836.000</u>	<b>transport</b>	<u>1.615.088</u>

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. OKTOBER 2009 - 30. SEPTEMBER 2010**

<u>2008/09</u>	<u>2009/10</u>		<u>2009/10</u>
kr.	Budget		kr.
2.096.613	1.836.000	<b>transport</b>	<b>1.615.088</b>
68.251	70.000	El-forbrug	63.438
324.814	340.000	Vicevært incl. pension	364.458
8.775	20.000	Afløser	14.513
16.297	17.000	Lønsumsafgift	10.622
3.044	3.000	Sociale ydelser	0
47.114	48.000	Snerydning	81.531
18.653	20.000	Kørsel af affald	13.963
6.342	20.000	Anden renholdelse	698
		Håndværkerudgifter	
42.750		Maler	15.044
8.714		Snedker og tømrer	0
6.934		Murer	6.738
59.264		Blikkenslager og smed	231.672
37.355		El-installatør	79.619
4.156		Kloakarbejde	0
25.420		Gartner	0
0		Tagarbejde	5.190
3.292		Fælles gårdanlæg	13.745
132.049		Centralvarme	0
2.545		Vaskeri	17.159
0		Låse, vinduer og døre	31.559
0		Altaner	800
0		Trapper og ramper	11.923
0		Drift af maskiner	11.499
6.809	450.000	Anden vedligeholdelse	<u>1.500</u>
13.781	0	Signallevering	14.378
9.830	5.000	Internet	0
133.974	135.000	Administrationshonorar	120.842
28.291	29.000	Varmeregnskabshonorar	26.009
37.625	38.000	Revision	<u>38.125</u>
<b>3.142.692</b>	<b>3.031.000</b>	<b>transport</b>	<b>2.790.113</b>

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. OKTOBER 2009 - 30. SEPTEMBER 2010**

<u>2008/09</u>	<u>2009/10</u>		<u>2009/10</u>
kr.	Budget		kr.
3.142.692	3.031.000	transport	2.790.113
0	0	Konsulentbistand	13.750
26.575	6.000	Valuarvurdering af ejendommen (2008/09 og 2009/10)	25.000
8.268	9.000	Gebyrer	6.964
8.267	11.000	Kopiering og kontorartikler	9.106
499	0	Andre administrationsudgifter	0
655	2.000	Blomster og gaver	0
4.634	12.000	Bestyrelsesarrangementer	0
16.000	16.000	Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	16.000
7.675	8.000	Møder og generalforsamling	550
4.828	5.000	Telefon	4.438
11.206	11.000	ABF-kontingent	11.756
700	10.000	Tilskud til fester og kurser	6.100
0	0	Transport	1.894
14.569	15.000	Hensat til indvendig vedligeholdelse	14.036
0	0	Køb af driftsmidler	12.459
0	0	Andre udgifter	1.934
<b><u>3.246.568</u></b>	<b><u>3.136.000</u></b>	<b>ORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>	<b><u>2.914.100</u></b>
<b><u>Resultat af ordinær drift:</u></b>			
4.155.691	4.121.000	Ordinære indtægter	4.082.234
<u>3.246.568</u>	<u>3.136.000</u>	Ordinære udgifter	<u>2.914.100</u>
909.123	985.000	Resultat af ordinær drift	1.168.134
<u>-612.242</u>	<u>-675.000</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>-806.240</u>
<b><u>296.881</u></b>	<b><u>310.000</u></b>	<b>Resultat efter afdrag</b>	<b><u>361.894</u></b>

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. OKTOBER 2009 - 30. SEPTEMBER 2010**

<u>2008/09</u>	<u>2009/10</u>		<u>2009/10</u>
kr.	Budget		kr.
<b><u>- EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -</u></b>			
<b><u>Ekstraordinære udgifter:</u></b>			
109.388	0	Postkasser	0
10.000	0	Tilskud oprettelse af bredbånd	0
34.722	0	Installation af HPFI-relæer og udskifn. af el	0
105.443	650.000	Gårdrenovering/cykelskure	670.105
7.500	0	Vinduesudskiftning honorar 5-års syn	0
0	0	Afskrivning af tilgodehavende Københavns Kommune	88.640
0	80.000	Omfangsdræn	0
<u>267.053</u>	<u>730.000</u>	<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<u>758.745</u>
<u>-267.053</u>	<u>-730.000</u>	<b>Resultat af ekstraordinær drift</b>	<u>-758.745</u>
<b><u>ÅRETS SAMLEDE RESULTAT</u></b>			
909.123	985.000	Overskud af ordinær drift	1.168.134
<u>-267.053</u>	<u>-730.000</u>	Resultat af ekstraordinær drift	<u>-758.745</u>
642.070	255.000	Årets samlede resultat	409.389
<u>-612.242</u>	<u>-675.000</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>-806.240</u>
<u>29.828</u>	<u>-420.000</u>	<b>Årets samlede resultat efter afdrag</b>	<u>-396.851</u>

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2010****- AKTIVER -**

Ejendommens værdikonto:

Saldo iflg. sidste årsrapport, valuarvurdering pr. 30. september 2009	125.600.000
+ opskrivning til valuarvurdering pr. 30. september 2010	<u>1.050.000</u>
	126.650.000

(Kontant ejendomsværdi iflg. alm. vurdering pr. 1. oktober 2008 kr. 122.000.000)

(Handelsværdi af ejendom pr. 30. september 2010 iflg. valuarvurdering kr. 126.650.000)

**MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER****126.650.000****ANLÆGSAKTIVER I ALT****126.650.000**

Grundejernes Investeringsfond	60.588
Tilgodehavende i forbindelse med andelssalg	747.140
Beboerkonto, fraflyttere	18.267
Tilgodehavende hos andelshavere	24.393
Mellemregning, Administrator Gruppen	40.000
Tilgodehavende forsikringserstatning	23.151
Forudbetalt ejendomsskat	105.930
Forudbetalt renovation	22.756
Forudbetalt forsikring	23.100
Andre forudbetalinger	<u>636</u>
<b>TILGODEHAVENDER</b>	<b><u>1.065.961</u></b>

Giro	315.057
Indestående på kassekredit (kreditmaksimum kr. 259.000)	<u>2.886.106</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>	<b><u>3.201.163</u></b>

**OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT****4.267.124****AKTIVER I ALT****130.917.124**

**BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2010****- PASSIVER -**

<b>EGENKAPITAL</b>					<b><u>97.808.549</u></b>
Hensættelse til kurssikring					
Saldo iflg. sidste årsrapport					5.700.000
					<u>5.700.000</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>					<b><u>5.700.000</u></b>
Prioritetsgæld:					
	<b>Ud-</b>		<b>Restgæld</b>		
	<b>løbsår</b>	<b>%</b>	<b>iflg. sidste</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>
			<b>status</b>		
Nykredit	2012	5,17	351.307	122.154	229.153
Realkredit Danmark					
(flexgaranti med rentemax. 5 %)	2035	2,45	<u>24.687.314</u>	<u>684.086</u>	<u>24.003.228</u>
			<u>25.038.621</u>	<u>806.240</u>	<u>24.232.381</u>
- kursregulering af prioritetsgæld, overført til egenkapitalen					<u>-87.132</u>
Prioritetsgæld omregnet til kontantværdi					24.145.249
Kassebeholdning					2.810
Forudbetalt løbende boligafgift					25.280
Skyldig A-skat m.v.					9.047
Andre kreditorer					69.071
Skyldige omkostninger					20.002
Varmeregnskab 2009/10 og 2010/11					
Indgåede bidrag				173.740	
- afholdte udgifter				<u>- 167.375</u>	6.365
Indvendig vedligeholdelse					97.286
Flytteafregninger					2.516.753
Mellemregning andelshaver					14.040
Forudbetalt leje og deposita					<u>502.672</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>					<b><u>27.408.575</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>					<b><u>130.917.124</u></b>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2010EGENKAPITAL

Aktiver	130.917.124
Hensatte forpligtelser	- 5.700.000
Gældsforpligtelser	- 27.408.575
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>97.808.549</u></b>
Egenkapitalen kan specificeres således:	
Saldo iflg. sidste årsrapport	<u>1.291.180</u>
Reservefond:	
Saldo iflg. sidste årsrapport	2.960.078
+ betalte prioritetsafdrag	<u>806.240</u>
	<u>3.766.318</u>
Opskrivningsfond ejendom m.v. :	
Saldo iflg. sidste årsrapport	93.333.924
+ årets opskrivning	<u>1.050.000</u>
	<u>94.383.924</u>
Kursreguleringsfond prioritetsgæld:	
Saldo iflg. sidste årsrapport	834.645
- årets kursregulering	- <u>747.513</u>
	<u>87.132</u>
Egenkapital i øvrigt:	
Saldo iflg. sidste årsrapport	- 1.323.154
Årets samlede resultat	409.389
- prioritetsafdrag, overført til reservefond	- <u>806.240</u>
	- <u>1.720.005</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>97.808.549</u></b>

## NOTER

### Note 1. Prioritetsgæld

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der udstedt pantebreve med pant i foreningens ejendom.

Prioritetsgælden specificeres således:

Lånetype	Nykredit	Realkredit Danmark
	Kontantlån	Flexgaranti
Hovedstol	1.300.000	26.717.000
Rentesats	5,17%	2,45%
Restløbetid, år	2	25
Restgæld	229.153	24.003.228
Obligationsrestgæld	229.153	24.003.228
Officiel kurs	100,00	99,64
Kursværdi (i alt kr. 24.145.249)	229.153	23.916.096

Der betales afdrag på begge lån.

Foreningen har pr. 30 september 2010 ingen renteswapaftaler.

### Note 2. Skattekrav ved ophør med erhvervmæssig virksomhed

Landsskatteretten og Østre Landsret har afsagt kendelse/dom om, at andelsboligforeninger skal beskattes, når den erhvervmæssige virksomhed ophører, d.v.s. når den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål overgår til andel. Ophørsbeskatningen vil efter kendelsens ordlyd omfatte avancen på samtlige de lejelejligheder og erhvervslejemål, andelsboligforeningen har solgt fra og med den 19. maj 1994.

Til orientering kan det oplyses, at andelsboligforeningen fra og med den 19. maj 1994 har solgt 6 lejelejligheder.

Pr. statusdagen har andelsboligforeningen 4 usolgte lejelejligheder og den erhvervmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Ophørsskatten kan først opgøres når den erhvervmæssige virksomhed ophører, d.v.s. i det regnskabsår hvor den sidste lejelejlighed eller erhvervslejemål afhændes eller alternativt ved andelsboligforeningens ophør. Ved beregningen af ophørsskatten, skal ejendommens handelsværdi på ophørstidspunktet lægges til grund. Ejendommens handelsværdi vil som udgangspunkt blive fastsat til senest kendte offentlige ejendomsvurdering på ophørstidspunktet.



Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig, idet andelsboligforeningen ikke agter at afhænde den sidste lejelejlighed/det sidste udlejede erhvervslejemål.

Som en følge heraf, er der i årsrapporten ikke afsat beløb til dækning af en senere ophørsskat på de lejelejligheder/erhvervslejemål andelsboligforeningen har solgt fra og med den 19. maj 1994.

### Note 3. Andelsværdier

Egenkapital før reservation og regnskabsmæssige hensættelser	103.508.549
Regnskabsmæssige hensættelser	- <u>5.700.000</u>
Egenkapital iflg. årsrapport	97.808.549
Hensat til imødegåelse af fald i egenkapitalen på grund af kursregulering af gælden, fremtidige større vedligeholdelsesarbejder m.v.	- <u>11.299.489</u>
<b>Forslag til samlet andelspris</b>	<b><u><u>86.509.060</u></u></b>

I årsrapporten og ved beregning af andelsværdier er ejendommen optaget til seneste valuarvurdering.

Egenkapitalen fordeles iflg. vedtægternes § 6, stk. 1 efter indskud. Andelenes samlede indskud udgør kr. 1.291.180.

Andelsprisen pr. indskudskrone udgør kr.	<u>86.509.060</u>	=	67
	1.291.180		

Den enkelte andelshavers indskud fremgår af andelshavernes andelsbevis.

Bestyrelsen foreslår, at der i henhold til vedtægternes § 6 og § 14 og andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 b (valuarvurdering) fra generalforsamlingstidspunktet godkendes priser svarende til 67 x indskuddet (sidste år 67 x indskuddet), hvilket for foreningen som helhed svarer til kr. 86.509.060.

Indskud og andelsværdi specificeres på enkelte boligtyper:

<u>Andel nr.</u>	<u>Indskud pr. andel</u>	<u>Indskud i alt</u>	<u>Andelsværdi pr. andel</u>	<u>Andelsværdi i alt</u>
Bolig 83, 85, 89, 91 og 93	12.140	60.700	813.380	4.066.900
Bolig 76, 78, 80, 82, 84 og 86	12.260	73.560	821.420	4.928.520
Bolig 1, 4, 7, 34 og 37	12.740	63.700	853.580	4.267.900
Bolig 81	12.750	12.750	854.250	854.250
Bolig 77, 79, 88, 90 og 92	12.760	63.800	854.920	4.274.600
Bolig 19	12.770	12.770	855.590	855.590
Bolig 22	12.780	12.780	856.260	856.260
Bolig 46, 50, 54, 58, 68 og 72	12.860	77.160	861.620	5.169.720
Bolig 49, 53, 57, 61, 64, 67, 71 og 75	13.340	106.720	893.780	7.150.240
Bolig 2, 5, 8, 17, 20, 23, 32, 35, og 38	14.160	127.440	948.720	8.538.480
Bolig 47, 51, 55, 59, 69 og 73	14.280	85.680	956.760	5.740.560
Bolig 48, 52, 56, 60, 63, 70 og 74	14.920	104.440	999.640	6.997.480
Bolig 33	15.600	15.600	1.045.200	1.045.200
Bolig 3, 6, 9, 18, 21, 24 og 36	15.640	109.480	1.047.880	7.335.160
Bolig 10, 12, 14, 25, 27, 29, 40, 42 og 44	15.900	143.100	1.065.300	9.587.700
Bolig 11, 13, 15, 26, 28, 30 og 41	16.920	118.440	1.133.640	7.935.480
Bolig 45	16.940	16.940	1.134.980	1.134.980
Bolig 62 og 65	27.140	54.280	1.818.380	3.636.760
Kommuneandel bolig 43	16.920	16.920	1.133.640	1.133.640
Kommuneandel bolig 66	14.920	14.920	999.640	999.640
		<u>1.291.180</u>		<u>86.509.060</u>

Ved bestyrelsens forslag til andelspriser er der indarbejdet regnskabsmæssige hensættelser til kurssikring på kr. 5.700.000, samt en yderligere hensættelse på kr. 11.299.489 til imødegåelse af fald i foreningens egenkapital, i alt kr. 16.999.489.

Reglerne vedrørende overdragelse af andelene findes i vedtægternes §§ 13-19.

**Note 4. Garantier og sikkerhedsstillelser**

Foreningen har stillet garanti for 5 lån til delvis finansiering af køb af lejligheder. Garantierne er maksimeret til i alt kr. 441.444.

Til sikkerhed for kassekredit er deponeret ejerpantebrev kr. 1.705.000 med pant i foreningens ejendom.

**Note 5. Eventualforpligtelser**

Ingen

## Andelsboligforeningen Søndermarksvænget

### Likviditetsoversigt pr. 30. september 2010

30/9 2010

kr.

#### Disponible beløb:

Tilgodehavende i forbindelse med andelssalg	747.100	
Beboerkonto, fraflyttere	18.300	
Mellemregning, Administrator Gruppen	40.000	
Tilgodehavende hos andelshavere	24.400	
Tilgodehavende forsikringserstatning	23.200	
Forudbetalt ejendomsskat	105.900	
Forudbetalt renovation	22.800	
Forudbetalt forsikring	23.100	
Andre forudbetalinger	600	
Giro	315.100	
Indestående på kassekredit (kreditmaksimum kr. 259.000)	2.886.100	4.206.600

#### Diverse gældsposter:

Kassebeholdning	2.800	
Forudbetalt løbende boligafgift	25.300	
Skyldig A-skat m.v.	9.000	
Andre kreditorer	69.100	
Skyldige omkostninger	20.000	
Varmeregnskab 2009/10 og 2010/11	6.400	
Indvendig vedligeholdelse	97.300	
Tilgodehavende hos andelshavere	2.516.800	
Mellemregning andelshaver	14.000	2.760.700

LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2010

1.445.900

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

Likviditetsoverskud pr. 1. oktober 2009		1.870.700
Formueatilgang i årets løb:		
Årets ordinære overskud	1.168.100	
Stigning i forudbetalt leje og deposita	<u>3.000</u>	<u>1.171.100</u>
		3.041.800
Formueafgang i årets løb:		
Årets ekstraordinære underskud	758.700	
Afdrag på prioritetsgæld	806.200	
Forøgelse af indestående i Grundejernes Investeringsfond	<u>31.000</u>	<u>1.595.900</u>
<b>LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. SEPTEMBER 2010</b>		<b><u><u>1.445.900</u></u></b>

Udover ovennævnte likviditetsoverskud pr. 30. september 2010 kan der trækkes kr. 259.000 på kassekreditens maksimum.

## BILAG MED SUPPLERENDE OPLYSNINGER OM EJENDOMMEN

### 1. Arealer og ejendommens værdi

Ejendommens areal udgør i henhold til administrators registreringer 6.722 m<sup>2</sup>, som består af:

	m <sup>2</sup>
89 boligandele (inkl. 2 kommuneandele)	6.455,9
4 lejeboliger	266,2
<b>Areal i alt</b>	<b>6.722,1</b>

Bygnings- og Boligregistret (BBR) oplyser et boligareal på 6.802.

Kontant handelsværdi ved valuarvurdering vurdering pr. 30. september 2010 udgør kr.126.650.000, hvilket svarer til en kontantværdi på kr. 18.841 pr. m<sup>2</sup>.

### 2. Andelshavernes hæftelsesforhold

Iflg. vedtægternes § 5 hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne (excl. kommunen) personligt og solidarisk for prioritetsgæld og lån i pengeinstitutter med sikkerhed i ejerpantebrev i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Det kan oplyses, at realkreditinstituttet ikke har taget forbehold herom. For kassekreditten hæfter andelshaverne personligt og solidarisk. Det bemærkes dog, at der pr. statusdagen ikke var trukket på kassekreditten, og at maksimum udgør kr. 259.000.

### 3. Forsikringsmæssige forhold

Ejendommen er forsikret hos Købstædernes Forsikring. Forsikringen omfatter bygningskade, svamp, insekt og retshjælp. Der er ikke tegnet glasforsikring. Der er i forsikringspoliceen ikke anført individuelle forbehold. Med hensyn til forsikringssummer og selvrisko ved eventuel skade samt vilkår iøvrigt henvises til ejendommens police med tilhørende forsikringsbetingelser.

### 4. Supplerende oplysninger om pris ved handel med andele

Ved handel med andele til de i note 3 opgjorte andelsværdier indgår ejendommen i andelsværdiberegningen med en værdi på kr. 126.650.000 (kr. 18.841 pr. m<sup>2</sup>) minus hensættelser kr. 16.999.489 (kr. 2.529 pr. m<sup>2</sup>) eller netto kr. 109.650.511. Denne værdi svarer på totalbasis - med et areal for ejendommen på 6.722 m<sup>2</sup> - til en kontantværdi kr. 16.312 pr. m<sup>2</sup>.

### 5. Andre oplysninger

Der er ikke udarbejdet tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan for ejendommen.