

**Andelsboligforeningen
"Pegasus"
Refnæsgade 28 - 34 m.fl.
2200 København N**

CVR-nr. 20 02 57 00

Årsrapport for 2011/12

Foreningsoplysninger mv.	3
Regnskabspåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Bestyrelsens beretning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter	14 - 29

Foreningen

A/B Pegasus
Refnæsgade 28 - 34 m.fl.
2200 København N
CVR-nr. 20 02 57 00

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsgade 5
1613 København V
Tlf. 33 33 82 82

Bestyrelse

Josè Manuel Retsloff, formand
Mads Munch Andreassen
Neriman Dönmez
Anne-Maren Andersen
Barbara B. Hansen
Esben Humble Slotsbjerg
Michael Falk-Sørensen

Revision

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Arbejdernes Landsbank
Nordea

Vi aflægger hermed andelsboligforeningens årsrapport for 2011/12.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, den finansielle stilling, resultatet samt pengestrømsopgørelse. Samtidig er det vor opfattelse, at bestyrelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. november 2012

Bestyrelsen

Josè Manuel Retsloff
Formand

Mads Munch Andreassen

Neriman Dönmez

Anne-Maren Andersen

Barbara B. Hansen

Esben Humble Slotsbjerg

Michael Falk-Sørensen

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S

Vedtaget på generalforsamling den 2012

Dirigent

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Pegasus**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Pegasus for regnskabsåret 01.07.11 – 30.06.12 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger, samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.12 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.07.11 – 30.06.12 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

UDTALELSE OM BESTYRELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst bestyrelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 6. november 2012

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Morten Egholm Alsted

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive andelsboligforeningen Pegasus.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Andelsboligforeningens værdiansættelse af andelskronen er påvirket af en forsigtig vurdering omkring andelskroneværdien, herunder en vurdering af udgifter til større vedligeholdelses- og forbedringsopgaver vedrørende ejendommen, værdiforringelse, renteusikkerhed samt en løbende usikkerhed omkring kursen på prioritetsgæld.

I foreliggende årsregnskab er der foretaget en reservation på DKK 47.156.000 til imødegåelse af ovennævnte mv. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2011/12 er reduceret i forhold til 2010/11, hvilket bl.a. skyldes flere udgifter i forbindelse med vedligeholdelse.

Resultatet på t.DKK 1.625 sammenholdt med et budgetteret overskud på t.DKK 1.164 skal ses i lyset af højere indtægter samt lavere renteudgifter end budgetteret.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler
- ikke anvendt rentetilpasningslån eller afdragsfrie lån som finansieringsform
- en kassekredit med variabel rente.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten for andelsboligforeningen Pegasus er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

GENERELT

De øvrige elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er følgende:

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgifter/lejeindtægter

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indgår renteindtægter og renteomkostninger, lånoptagelsesomkostninger samt renter vedrørende ombygningslån.

Skat af årets resultat

Årets skat udgør årets aktuelle skat. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Omkostninger i forbindelse med foreningens stiftelse er optaget til kostpris. Der afskrives lineært over 5 år.

Driftsmidler og inventar over DKK 12.300 med levetid på over 3 år aktiveres og afskrives lineært over 5 år. Vaskemaskiner afskrives over 8 år.

Ejendommen måles til dagsværdi på grundlag af kontant ejendomsvurdering, idet denne er en anvendelig indikator for dagsværdi.

Værdiregulering indregnes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabstrisici efter en individuel vurdering.

Indeståender hos Grundejernes Investeringsfond (§ 18 b) indregnes under tilgodehavender. Indeståendet vedrører indbetalte beløb vedrørende foreningens vedligeholdelsesforpligtelse overfor foreningens lejere.

Andelskroneværdi (egenkapital uden tillæg af andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter gældende regler for Lov om Andelsboligforeninger. Andelskroneværdien er opgjort uden tillæg af andre reserver.

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeningers § 5, stk. 2 c, kontant ejendomsvurdering.

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud)
- Værdireguleringer vedrørende ejendom til kontantværdi.
- Reguleringer vedrørende hensættelser til udskudt skat og andre reserver
- Kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital i alt

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat er beregnet i henhold til ejendomsavancebeskatningsloven. Reguleringer af udskudt skat indregnes direkte på egenkapitalen. Den udskudte skat er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

Ved beregning af udskudt skat anvendes beregningspraksis i Landsretsdom af 22. maj 2008.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

Forpligtelser vedrørende Grundejernes Investeringsfond § 18 b indregnes under gældsforpligtelser. Forpligtelsen opgøres på basis af foreningens vedligeholdelsesforpligtelse vedrørende foreningens lejligheder. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen som vedligeholdelsesudgift.

Det indregnede beløb svarer til den under aktiver indregnede post indestående Grundejernes Investeringsfond (§ 18 b) med tillæg/fradrag af årets reguleringer baseret på grundlag for regnskabsskema til Grundejernes Investeringsfond, herunder reguleringer vedrørende frasolgte lejelejligheder mv.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer, finansiering og ændring i årets pengestrømme samt likviditeten ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke likvide driftsposter, betalte selskabsskatter samt ændring i driftskapitalen.

Pengestrømme fra investeringer omfatter køb og salg af anlægsaktiver reguleret for ændringer i tilhørende tilgodehavender og gæld.

Pengestrømme fra finansiering omfatter optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger.

Note		2011/12 DKK	2010/11 DKK
	Boligafgifter, beboelse	6.530.129	6.453.997
	Lejeindtægter, beboelse	927.175	1.055.630
	Lejeindtægter, erhverv	689.011	691.554
	Indtægter mast mv.	113.150	116.029
	Indtægter i alt	8.259.465	8.317.210
1	Reparation og vedligeholdelse	747.347	349.647
2	Skatter, afgifter og forsikringer mv.	1.801.809	1.861.356
3	Ejendomsomkostninger	1.123.016	965.662
4	Foreningsomkostninger	502.629	402.499
	Omkostninger i alt	4.174.801	3.579.164
	Resultat før afskrivninger og renter mv.	4.084.664	4.738.046
5	Afskrivning, driftsmateriel og inventar	207.786	207.787
	Afskrivninger i alt	207.786	207.787
	Resultat før renter mv.	3.876.878	4.530.259
6	Finansiering, netto	2.185.023	2.270.215
	Resultat før skat	1.691.855	2.260.044
7	Skat af årets resultat	66.956	152.057
	Årets resultat	1.624.899	2.107.987
	Afdrag på lån:		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.577.421	1.512.278
	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	515.896	495.765
6	Samlet afdrag på prioritetsgæld mv.	2.093.317	2.008.043

AKTIVER		30.06.12	30.06.11
Note		DKK	DKK
	Matr. 5311, 5312 og 5313, Udenbys klædebo		
8	Kontantvurdering	204.000.000	204.000.000
5	Driftsmateriel og inventar	1.624	209.410
	Materielle anlægsaktiver i alt	204.001.624	204.209.410
	Anlægsaktiver i alt	204.001.624	204.209.410
	Tilgodehavende beboere	238.232	101.407
	Andre tilgodehavender	26.283	244.715
	Periodeafgrænsningsposter	255.687	244.969
	Tilgodehavender i alt	520.202	591.091
6	Bankindeståender mv.	4.359.165	2.954.777
	Likvide beholdninger i alt	4.359.165	2.954.777
	Omsætningsaktiver i alt	4.879.367	3.545.868
	Aktiver i alt	208.880.991	207.755.278

PASSIVER		30.06.12	30.06.11
Note		DKK	DKK
13	Indskudskapital	1.101.890	1.075.690
	Opskrivningshenlæggelse	139.661.918	139.361.918
	Overført resultat	-40.490.254	-42.522.084
13	Andelskroneværdi (egenkapital uden reserver)	100.273.554	97.915.524
10	Andre reserver	47.219.000	47.306.000
	Andre reserver i alt	47.219.000	47.306.000
9	Egenkapital i alt	147.492.554	145.221.524
	Hensættelse udskudt skat	10.300.000	10.600.000
13	Indvendig vedligeholdelse	476.189	715.755
	Hensatte forpligtelser i alt	10.776.189	11.315.755
6	Gæld til realkreditinstitutter	39.827.215	39.385.393
6	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	4.460.575	4.997.418
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	44.287.790	44.382.811
6	Gæld til realkreditinstitutter	1.645.369	1.577.421
6	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	536.843	515.896
7	Selskabsskat	179.069	252.046
11	Leverandører af varer og tjenesteydelser	121.998	78.210
12	Anden gæld	3.456.410	4.001.242
13	Deposita og forudbetalt husleje	384.769	410.373
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.324.458	6.835.188
	Gældsforpligtelser i alt	50.612.248	51.217.999
	Passiver i alt	208.880.991	207.755.278
13	Fordeling af andelsværdi mv.		
14	Nøgletal		
15	Eventualforpligtelser mv.		
16	Pengestrømsopgørelse		

	2011/12 DKK	2010/11 DKK
1. Reparation og vedligeholdelse		
Tag og facade	5.923	29.139
Vinduer og døre	18.032	8.632
Kloak	0	30.831
Blikkenslager og VVS	161.720	10.921
Varmeanlæg	11.828	28.356
Elektriker	59.246	7.636
Porttelefoner	1.456	15.434
Beboerlokale	0	3.316
Låsereparation	77.202	18.189
Have- og gårdanlæg	15.803	25.651
Fællesarealer indendørs	57.448	34.327
Anden vedligeholdelse i lejemål	22.585	7.147
Småanskaffelser	52.785	46.831
Diverse	20.813	7.409
	504.841	273.819
Reparation ved vandskade	95.218	0
	600.059	273.819
Indvendig vedligeholdelse, hensættelse	67.674	70.187
Indvendig vedligeholdelse, afholdte udgifter	79.614	5.641
I alt	747.347	349.647

2. Skatter, afgifter og forsikringer mv.

El og gas	167.716	191.909
Forsikringer	265.015	261.730
Vandafgift	408.854	494.644
Renovation mv.	313.456	300.628
Ejendomsskat mv.	646.768	612.445
I alt	1.801.809	1.861.356

	2011/12 DKK	2010/11 DKK
3. Ejendomsomkostninger		
Løn	936.129	922.493
Feriepengeregulering	11.552	2.347
Pensioner, inkl. regulering tidl. år	102.665	94.206
ATP mv.	15.517	16.493
Lønsumsafgift, inkl. regulering tidl. år	0	-140.667
Gebyr Dataløn	2.360	1.712
Andre personaleomkostninger	550	0
Lønomsomkostninger i alt	1.068.773	896.584
Rengøringsartikler mv.	978	0
Vaskepulver mv.	0	0
Arbejdstøj	3.464	2.434
Kabel-Tv/Antenne	2.321	907
Skadedyrsbekæmpelse	7.306	0
Abonnementer	26.958	53.362
Kontingenter	12.513	12.375
Arbejdsweekend	703	0
Andre ejendomsomkostninger i alt	54.243	69.078
I alt	1.123.016	965.662

4. Foreningsomkostninger

Administration	263.494	230.490
Revision og regnskabsmæssig assistance	53.125	52.000
Anden regnskabsmæssig assistance	2.000	0
Bankgebyr og andre gebyrer	24.145	17.899
Kontorartikler, porto mv.	21.274	17.839
Varmeregnskab, inkl. regulering tidl. år	11.201	16.184
Generalforsamling og møder	16.696	19.456
Advokatudgifter	0	22.425
Konsulent	4.375	15.000
Beboerfester, inkl. gårdag	8.032	3.132
Telefon og internet	272	2.075
Andre honorar	0	2.050
Tab på debitorer	96.740	0
Diverse	1.275	3.949
I alt	502.629	402.499

5. Anlægsaktiver

Beløb i DKK	Driftsmateriel og inventar
Anskaffelsessum pr. 01.07.11	1.730.777
Tilgang	0
Afgang	0
Anskaffelsessum pr. 30.06.12	1.730.777
Afskrivning pr. 01.07.11	1.521.367
Årets afskrivning	207.786
Afskrivning pr. 30.06.12	1.729.153
Saldo pr. 30.06.12	1.624
Afskrivningssats, lineært	12,5% - 20%

6. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld

	Indeståender	Renter
Arbejdernes Landsbank, kassekredit *)	3.329.905	23.009
Nordea	1.000.098	98
Kasse	5.000	0
Øvrige	24.162	-25
I alt	4.359.165	23.082

*) Kassekredit max. udgør pr. 30.06.12 DKK. 3.000.000.

6. Finansiering, indeståender, prioritetsgæld og kreditinstitutter, fortsat

Beløb i DKK	Hovedstol	Rente i %	Rest-løbetid	Afdrag	Restgæld	Kursværdi	Renter
Nordea Kredit	23.971.000	4,2114	21 år, 9 mdr	601.817	20.318.867	20.706.325	985.466
Nordea Kredit	26.325.000	4,2571	15 år, 9 mdr	975.604	20.411.914	20.766.259	1.010.688
GI	9.435.000	4,0000	12 år	487.823	4.687.502	4.687.502	199.756
GI	565.000	4,0000	13 år	28.073	309.916	309.916	13.102
Periodisering renter GI							-1.720
Andre renter							813
I alt				2.093.317	45.728.199	46.470.002	2.208.105
Finansiering, netto							2.185.023

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

Beløb i DKK	Kursværdi	Langfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	41.472.584	39.827.215	1.645.369	31.763.990
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	4.997.418	4.460.575	536.843	2.086.868
I alt	46.470.002	44.287.790	2.182.212	33.850.858

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 30.06.12.
Foreningen har ingen rentetilpasningslån eller afdragsfrie lån.

	30.06.12	30.06.11
	DKK	DKK

7. Selskabsskat

Skat i resultatopgørelsen:

Skat af årets resultat	68.012	150.057
Regulering tidligere år	-1.056	2.000

I alt	66.956	152.057
-------	--------	---------

Skyldig selskabsskat:

Selskabsskat indeværende år	49.012	140.057
Selskabsskat sidste år	130.057	111.989

I alt	179.069	252.046
-------	---------	---------

8. Ejendommens værdi

Anskaffelsessum pr. 01.07.11	54.038.082	54.038.082
Årets tilgang	0	0

Anskaffelsessum pr. 30.06.12	54.038.082	54.038.082
Opskrivning til kontantvurdering	149.961.918	149.961.918

Kontant ejendomsvurdering	204.000.000	204.000.000
---------------------------	-------------	-------------

Kontant ejendomsvurdering	204.000.000	204.000.000
---------------------------	-------------	-------------

9. Egenkapital

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	I alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
Saldo pr. 01.07.11	1.075.690	139.361.918	-42.522.084	97.915.524	47.306.000	145.221.524
Årets resultat			1.624.899	1.624.899		1.624.899
Årets indskud, nye andelshavere	26.200		2.199.670	2.225.870		2.225.870
Regulering opskrivning ejendom		0		0		0
Regulering udskudt skat		300.000		300.000		300.000
Kursregulering gæld til kontantværdi			-2.087.191	-2.087.191		-2.087.191
Regulering andre reserver			87.000	87.000	-87.000	0
Andre reguleringer			207.452	207.452		207.452
I alt	1.101.890	139.661.918	-40.490.254	100.273.554	47.219.000	147.492.554

	30.06.12	30.06.11
	DKK	DKK

10. Andre reserver

Primo	47.306.000	44.900.000
Årets regulering	-87.000	2.406.000
Ultimo	47.219.000	47.306.000
Specifikation af andre reserver:		
Øvrige reserver	35.219.000	35.306.000
Anden reserve, ejendomsvurdering	12.000.000	12.000.000
Ultimo	47.219.000	47.306.000

11. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	53.125	52.000
Nielsen Tag & Facade ApS	33.939	0
Dyrup farveforum	6.649	0
Reci	4.538	0
Øvrige skyldige omkostninger	23.747	26.210
I alt	121.998	78.210

	30.06.12	30.06.11
	DKK	DKK
12. Anden gæld		
Primo netværk	1.001.751	833.088
Opkrævet a conto netværk	181.900	170.400
Afholdte udgifter til netværk	0	-1.736
Netværk i alt	1.183.651	1.001.752
Primo vaskeri	134.514	119.428
Vaskeriindtægter	166.468	158.910
Afholdte udgifter til vaskeri	-141.492	-143.824
Vaskeriregnskab i alt	159.490	134.514
Sidste års varmeregnskab	0	0
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet a conto varme	1.186.040	1.149.988
Afholdte udgifter til opvarmning	-952.365	-1.049.063
Varmeregnskaber i alt	233.675	100.925
Anden gæld i øvrigt:		
Sonofon Mobil, depositum	18.357	16.310
Skyldig løn	3.411	0
A-skat mv.	26.790	36.332
Feriegiro	4.731	5.101
Feriepengehensættelse	128.692	117.140
Forudbetaling solgte andelslejligheder mv.	1.661.525	2.550.110
Forudbetaling løbende husleje og bolig afgift	19.430	20.680
Periodiserede renter mv.	16.658	18.378
Anden gæld i øvrigt i alt	1.879.594	2.764.051
Anden gæld i alt	3.456.410	4.001.242

13. Fordeling af andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse		Areal		Fordelingstal		Indskud	Depositum	Forudbetalt	Indv. Vedlige	Egenkapital
			A	L	A	L	A	L	L	L	
1	Sjællandsgade 33	st tv	1	73,00	32.996		7.300				664.310
2	Sjællandsgade 33	st th			0	17.628	0	6.083,85	6.084,24	22.330,77	0
3	Sjællandsgade 33	1 tv	1	59,00	26.668		5.900				536.908
4	Sjællandsgade 33	1 th	1	61,00	27.572		6.100				555.109
5	Sjællandsgade 33	2 tv	1	59,00	26.668		5.900				536.908
6	Sjællandsgade 33	2 th	1	61,00	27.572		6.100				555.109
7	Sjællandsgade 33	3 tv	1	59,00	26.668		5.900				536.908
8	Sjællg. 33+Refng. 28	3 th+tv	1	146,00	65.992		14.600				1.328.621
9	Sjællandsgade 33	4 tv	1	59,00	26.668		5.900				536.908
10	Sjællandsgade 33	4 th	1	61,00	27.572		6.100				555.109
11	Sjællandsgade 35	st tv	1	45,00	20.340	0	4.500				409.506
12	Sjællandsgade 35	st th	1	41,00	18.532		4.100				373.106
14	Sjællandsgade 35	1 th + tv.	1	110,00	49.720		11.000				1.001.016
15	Sjællandsgade 35	2 tv + th.	1	110,00	49.720		11.000				1.001.016
17	Sjællandsgade 35	3 tv	1	56,00	25.312	0	5.600				509.608
18	Sjællandsgade 35	3 th	1	54,00	24.408	0	5.400				491.408
19	Sjællandsgade 35	4 tv+th	1	110,00	49.720		11.000				1.001.016
21	Sjællandsgade 37	st tv	1	44,00	19.888	0	4.400				400.406
22	Sjællandsgade 37 + 39	st th + tv	1	155,00	70.060	0	15.500				1.410.522
23	Sjællandsgade 37	1 tv	1	66,00	29.832		6.600				600.609
24	Sjællandsgade 37	1 th	1	69,00	31.188		6.900				627.910
26	Sjællandsgade 37	2 sal	1	135,00	61.020	0	13.500				1.228.519
28	Sjællandsgade 37	3 th	1	69,00	31.188		6.900				627.910
29	Sjællandsgade 37	4 tv	1	66,00	29.832		6.600				600.609
30	Sjællandsgade 37	4 th	1	69,00	31.188		6.900				627.910
32	Sjællandsgade 39	st th	1	47,00	21.244	0	4.700				427.707
33	Sjællandsgade 39	1 tv+th	1	117,00	52.884		11.700				1.064.717
36	Sjællandsgade 39	2 th	1	59,00	26.668		5.900				536.908
38	Sjællandsgade 39	3 th	1	125,00	56.500		12.500				1.137.518
40	Sjællandsgade 39	4 sal	1	153,00	69.156		15.300				1.392.322

13. Fordeling andelskroneværdi

Nr	Adresse		Areal		Fordelingstal		Indskud	Depositum	Forudbetalt	Indv. Vedlige	Egenkapital
			A	L	A	L	A	L	L	L	
41	Sjællandsgade 41	st tv	1	47,00	21.244		4.700				427.707
42	Sjællandsgade 41	st th	1	111,00	50.172		11.100				1.010.116
43	Sjællandsgade 41	1 tv	1	59,00	26.668		5.900				536.908
44	Sjællandsgade 41	1 th			0	26.668	0	9.140,21	9.140,49	6.630,96	0
45	Sjællandsgade 41	2 tv	1	59,00	26.668	0	5.900				536.908
46	Sjællandsgade 41 + 39	2 th + tv	1	117,00	52.884		11.700				1.064.717
47	Sjællandsgade 41	3 tv	1	59,00	26.668	0	5.900				536.908
48	Sjællandsgade 41 + 39	3 th + tv	1	117,00	52.884	0	11.700				1.064.717
50	Sjællandsgade 41	4 th	1	59,00	26.668		5.900				536.908
52	Sjællandsgade 43	1 tv	1	78,00	35.256	0	7.800				709.811
53	Sjællandsgade 43	1 th			0	30.284	0	6.046,58	1.475,01	13.105,19	0
54	Sjællandsgade 43	2 tv			0	35.256	0	13.620,44	3.434,32	6.977,55	0
55	Sjællandsgade 43	2 th	1	67,00	30.284		6.700				609.710
56	Sjællandsgade 43	3 tv	1	78,00	35.256		7.800				709.811
57	Sjællandsgade 43	3 th			0	30.284	0	8.849,28	8.850,06	4.795,59	0
58	Sjællandsgade 43	4 tv	1	78,00	35.256		7.800				709.811
59	Sjællandsgade 43 + 41	4 th + tv	1	126,00	56.952		12.600				1.146.618
61	Sjællandsgade 45	1 tv	1	66,00	29.832		6.600				600.609
62	Sjællandsgade 45	1 th			0	33.900	0	2.627,04	1.650,80	9.127,86	0
63	Sjællandsgade 45	2 tv	1	66,00	29.832	0	6.600				600.609
64	Sjællandsgade 45	2 th	1	75,00	33.900	0	7.500				682.511
65	Sjællandsgade 45+47	3 tv+th	1	123,00	55.596		12.300				1.119.317
66	Sjællandsgade 45	3 th	1	75,00	33.900	0	7.500				682.511
67	Sjællandsgade 45	4 tv	1	66,00	29.832		6.600				600.609
68	Sjællandsgade 45	4 th	1	75,00	33.900		7.500				682.511
71	Sjællandsgade 47	1 tv	1	51,00	23.052		5.100				464.107
72	Sjællandsgade 47	1 th	1	57,00	25.764		5.700				518.708
73	Sjællandsgade 47	2+3 tv	1	102,00	46.104		10.200				928.214
74	Sjællandsgade 47	2 th	1	57,00	25.764		5.700				518.708
77	Sjællandsgade 47	4 tv	1	51,00	23.052		5.100				464.107
78	Sjællandsgade 47	4 th	1	92,00	41.584		9.200				837.213
80	Sjællandsgade 49	st th			0	191.196	0		21.995,54		0
81	Sjællandsgade 49	1 tv	1	54,00	24.408		5.400				491.408

13. Fordeling andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse		Areal		Fordelingstal		Indskud		Depositum		Forudbetalt		Indv. Vedlige		Egenkapital
			A	L	A	L	A	L	L	L	L	L			
82	Sjællandsgade 49	1 th	1	40,00		18.080		4.000							364.006
83	Sjællandsgade 49	2 tv	1	54,00		24.408		5.400							491.408
84	Sjællandsgade 49	2 th	1	40,00		18.080		4.000							364.006
85	Sjællandsgade 49	3 tv	1	54,00		24.408		5.400							491.408
86	Sjællandsgade 49	3 th	1	40,00		18.080		4.000							364.006
87	Sjællandsgade 49	4 tv	1	54,00		24.408		5.400							491.408
88	Sjællandsgade 49	4 th	1	40,00		18.080		4.000							364.006
91	Sjællandsgade 51	1 tv	1	91,00		41.132		9.100							828.113
92	Sjællandsgade 51	1 th	1	63,00		28.476		6.300							573.309
94	Sjællandsgade 51	2 th	1	74,00		33.448		7.400							673.411
95	Sjællandsgade 51	3 tv	1	80,00		36.160		8.000							728.011
96	Sjællandsgade 51	3 th	1	74,00		33.448		7.400							673.411
97	Sjællandsgade 51	4 tv	1	80,00		36.160		8.000							728.011
98	Sjællandsgade 51	4 th	1	74,00		33.448		7.400							673.411
100	Sjællandsgade 53	st th	1	43,00		19.436		4.300							391.306
102	Sjællandsgade 53	1 th	1	55,00		24.860		5.500							500.508
103	Sjællandsgade 53	2 tv	1	56,00		25.312		5.600							509.608
104	Sjællandsgade 53 + 51	2 th + tv	1	135,00		61.020		13.500							1.228.519
105	Sjællandsgade 53 +55	3 tv + th	1	117,00		52.884		11.700							1.064.717
106	Sjællandsgade 53	3 th	1	55,00		24.860		5.500							500.508
107	Sjællandsgade 53	4 tv+th	1	111,00		50.172		11.100							1.010.116
109	Sjællandsgade 55	st tv			45,00	0	20.340	0	808,32	990,69	9.917,07				0
110	Sjællandsgade 55	st th	1	82,00		37.064		8.200							746.212
111	Sjællandsgade 55	1 tv	1	59,00		26.668		5.900							536.908
112	Sjællandsgade 55	1 th	1	117,00		52.884		11.700							1.064.717
113	Sjællandsgade 55	2 tv	1	59,00		26.668		5.900							536.908
114	Sjællandsgade 55	2 th	1	61,00		27.572		6.100							555.109
115	Sjællandsgade 55	3 tv			59,00	0	26.668	0	10.890,95	2.597,78	35.353,60				0
118	Sjællandsgade 55	4 th + tv	1	120,00		54.240		12.000							1.092.017
119	Nøddebogade 1	st tv	1	57,00		25.764		5.700							518.708
120	Nøddebogade 1	st th	1	41,00		18.532		4.100							373.106
121	Nøddebogade 1+3	1 tv+th	1	90,00		40.680		9.000							819.013

13. Fordeling andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse		Areal		Fordelingstal		Indskud		Depositum		Forudbetalt		Indv. Vedlige		Egenkapital
			A	L	A	L	A	L	L	L	L	L			
122	Nøddebogade 1	1 th	1	56,00		25.312		5.600							509.608
123	Nøddebogade 1	2 tv	1	51,00		23.052		5.100							464.107
124	Nøddebogade 1	2 th	1	56,00		25.312		5.600							509.608
125	Nøddebogade 1+3	3 tv+th	1	90,00		40.680		9.000							819.013
126	Nøddebogade 1	3 th	1	56,00		25.312		5.600							509.608
127	Nøddebogade 1	4 tv			51,00	0	23.052	0	7.816,63	1.507,85	43.937,78				0
128	Nøddebogade 1	4 th	1	56,00		25.312		5.600							509.608
129	Nøddebogade 3	st tv	1	54,00		24.408		5.400							491.408
132	Nøddebogade 3	2 tv+th	1	93,00		42.036		9.300							846.313
134	Nøddebogade 3	3 tv	1	54,00		24.408		5.400							491.408
136	Nøddebogade 3	4 tv	1	54,00		24.408		5.400							491.408
137	Nøddebogade 3	4 th	1	39,00		17.628		3.900							354.906
138	Nøddebogade 5	st tv	1	57,00		25.764		5.700							518.708
139	Nøddebogade 5	1 tv			76,00	0	34.352	0		1.673,13	15.352,36				0
140	Nøddebogade 5 + 3	1 th + tv	1	126,00		56.952		12.600							1.146.618
141	Nøddebogade 5	2 tv + th	1	148,00		66.896		14.800							1.346.821
143	Nøddebogade 5	3 tv	1	76,00		34.352		7.600							691.611
144	Nøddebogade 5	3 th	1	72,00		32.544		7.200							655.210
145	Nøddebogade 5	4 tv+th	1	148,00		66.896		14.800							1.346.821
149	Fensmarksgade 23	st tv			119,00	0	53.788	0	56.491,30						0
150	Fensmarksgade 23	st th			73,00	0	32.996	0	15.000,00						0
151	Fensmarksgade 23	st th			49,00	0	22.148	0	3.568,83	356,88					0
152	Fensmarksgade 23	1 tv			56,00	0	25.312	0	6.316,00						0
153	Fensmarksgade 23	1 th			56,00	0	25.312	0	1.008,80	1.404,04	10.446,00				0
154	Fensmarksgade 23	2 tv	1	56,00		25.312		5.600							509.608
155	Fensmarksgade 23	2 th			56,00		25.312	0		3.196,37	12.003,59				0
156	Fensmarksgade 23	3 tv	1	56,00		25.312		5.600							509.608
157	Fensmarksgade 23	3 th	1	56,00		25.312		5.600							509.608
158	Fensmarksgade 23	4 tv	1	56,00		25.312		5.600							509.608
159	Fensmarksgade 23	4 th	1	56,00		25.312		5.600							509.608
160	Fensmarksgade 25	st tv	1	76,00		34.352		7.600							691.611
161	Fensmarksgade 25	st th	1	73,00		32.996		7.300							664.310
162	Fensmarksgade 25	1 tv	1	76,00		34.352		7.600							691.611

13. Fordeling andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse		Areal		Fordelingstal		Indskud	Depositum	Forudbetalt	Indv. Vedlige	Egenkapital
			A	L	A	L					
163	Fensmarksgade 25	1 th		73,00	0	32.996	0	1.109,68	1.898,07	42.017,20	0
164	Fensmarksgade 25	2 tv	1	76,00	34.352		7.600				691.611
165	Fensmarksgade 25	2 th	1	73,00	32.996		7.300				664.310
166	Fensmarksgade 25	3 tv	1	76,00	34.352		7.600				691.611
167	Fensmarksgade 25	3 th	1	73,00	32.996		7.300				664.310
168	Fensmarksgade 25	4 tv	1	76,00	34.352		7.600				691.611
169	Fensmarksgade 25	4 th	1	73,00	32.996		7.300				664.310
170	Fensmarksgade 27	bu 1			0	34.352	0	21.775,20			0
171	Fensmarksgade 27	bu 2		44,00	0	19.888	0	14.563,10			0
172	Fensmarksgade 27	st tv	1	73,00	32.996		7.300				664.310
173	Fensmarksgade 27	st th	1	76,00	34.352		7.600				691.611
174	Fensmarksgade 27	1 tv			0	32.996	0	11.550,15	1.898,07	2.255,36	0
175	Fensmarksgade 27	1 th	1	76,00	34.352		7.600				691.611
176	Fensmarksgade 27	2 tv			0	32.996	0	6.338,59	1.898,07	30.936,28	0
177	Fensmarksgade 27	2 th			0	34.352	0		1.976,05	31.076,88	0
178	Fensmarksgade 27	3 tv	1	73,00	32.996		7.300				664.310
179	Fensmarksgade 27	3 th	1	76,00	34.352		7.600				691.611
180	Fensmarksgade 27	4 tv	1	73,00	32.996		7.300				664.310
181	Fensmarksgade 27	4 th	1	76,00	34.352	0	7.600				691.611
182	Refnæsgade 28	st tv			0	19.436	0	4.850,84			0
183	Refnæsgade 28	st th	1	91,00	41.132		9.100				828.113
184	Refnæsgade 28	1 tv+th	1	139,00	62.828		13.900				1.264.920
186	Refnæsgade 28	2 tv	1	85,00	38.420		8.500				773.512
187	Refnæsgade 28+30	2 th+tv	1	95,00	42.940		9.500				864.513
189	Refnæsgade 28	3 th			0	24.408	0	4.193,48	1.404,04	45.827,38	0
190	Refnæsgade 28	4 tv	1	85,00	38.420		8.500				773.512
191	Refnæsgade 28	4 th	1	54,00	24.408	0	5.400				491.408
192	Refnæsgade 30	st tv	1	43,00	19.436		4.300				391.306
193	Refnæsgade 30	st th	1	43,00	19.436		4.300				391.306
194	Refnæsgade 30	1 tv+th	1	95,00	42.940		9.500				864.513
197	Refnæsgade 30	2 th	1	54,00	24.408		5.400				491.408
198	Refnæsgade 30	3 tv			0	18.532	0	6.527,76	6.527,76	1.885,73	0
199	Refnæsgade 30	3 th	1	54,00	24.408		5.400				491.408
200	Refnæsgade 30	4 tv	1	41,00	18.532		4.100				373.106
201	Refnæsgade 30	4 th			0	24.408	0	1.008,80	1.404,04	38.538,96	0
203	Refnæsgade 32	1 tv	1	52,00	23.504		5.200				473.207
204	Refnæsgade 32	1 th	1	57,00	25.764		5.700				518.708

13. Fordeling andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse		Areal		Fordelingstal		Indskud	Depositum	Forudbetalt	Indv. Vedlige	Egenkapital	
			A	L	A	L	A	L	L	L		
205	Refnæsgade 32	2 tv	1	52,00		23.504	5.200				473.207	
206	Refnæsgade 32	2 th	1	57,00		25.764	5.700				518.708	
207	Refnæsgade 32	3 tv	1	52,00		23.504	5.200				473.207	
208	Refnæsgade 32	3 th	1	57,00		25.764	5.700				518.708	
209	Refnæsgade 32	4 tv	1	94,90		42.895	9.490				863.603	
210	Refnæsgade 32	4 th			57,00	0	25.764	0	8.932,62	1.482,06	47.056,34	0
211	Refnæsgade 34	st tv			36,00	0	16.272	0				0
212	Refnæsgade 34	st th			163,00	0	73.676	0	47.811,80	870,08		0
213	Refnæsgade 34	1 tv	1	84,00		37.968	8.400				764.412	
214	Refnæsgade 34	1 th	1	62,00		28.024	6.200				564.209	
215	Refnæsgade 34	2 tv			84,00	0	37.968	0	2.930,16	1.849,25	14.436,37	0
216	Refnæsgade 34	2 th			62,00	0	28.024	0	9.671,58	9.672,24	32.180,15	0
217	Refnæsgade 34	3 tv	1	84,00		37.968	8.400				764.412	
218	Refnæsgade 34	3 th	1	62,00		28.024	6.200				564.209	
219	Refnæsgade 34	4 tv + th.	1	146,00		65.992	14.600				1.328.621	
			148	11.018,90	2.457,00	4.980.543	1.110.564	1.101.890	289.531,99	95.236,93	476.188,97	100.273.554
				<u>13.475,90</u>		<u>6.091.107</u>		<u>1.101.890</u>		<u>384.768,92</u>		

Nr. (60,69,70,79,89,90,99 indgår i lejemål 80),149-150,170,171,211,212 er erhverv.

Nr. 151 er erhverv men anvendes som bestyrelseslokale

Indskud er kr 100 pr. m2 for andele

Fordelingstal for andelslejlighederne svarer til m2 gange boligafgift ved stiftelsen, kr. 452

	2011/12	2010/11
Andelskroneværdi per kvadratmeter	9.100	9.100

14. Nøgletal

Nøgletallene er udarbejdet på baggrund af den kvadratmeterfordeling, der anvendes ved opgørelsen af foreningens egenkapital og skattepligtige indkomst

Boligtype:	Antal:	Areal (kvm):
Andelsboliger	148	11.019
Boliglejemål	64	1.523
Erhvervslejemål	7	934
	219	13.476

Beregnete nøgletal for foreningen:	DKK pr. kvm andel	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	18.514	15.138
Valuarvurdering	0	0
Anskaffelsesværdi (kostpris)	4.904	4.010
Egenkapital - hensættelser:		
Foreslået andelskroneværdi	9.100	
Hensættelser - reserver uden for andelskroneværdi	4.285	
Omsætningsaktiver - kortfristet gæld	-131	
Omsætningsaktiver - gæld	-4.150	
Nøgletal resultatopgørelse:		DKK pr. kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvadratmeter		593
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses kvadratmeter		609
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje kvadratmeter		738
	2011/12	2010/11
	Procent	Procent

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	79%	78%
Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter:		
Vedligeholdelse udgifter	9%	4%
Øvrige omkostninger	42%	43%
Finansielle poster, netto	25%	28%
Afdrag	24%	25%
	100%	100%

15. Eventualforpligtelser

Ejerpantebrev nom. DKK 9.200.000 ligger til sikkerhed i Arbejdernes Landsbank samt ejerpantebrev nom. DKK 30.000 overfor anden forpligtelse.

Der er tinglyst pantebreve overfor kreditforeningen for prioritetsgæld, oprindelig hovedstol DKK 26.325.000 og DKK 23.971.000.

Der er tinglyst pantebreve overfor Grundejernes Investeringsfond for prioritetsgæld, oprindelig hovedstol DKK 9.435.000 og DKK 565.000.

Andelsboligforeningen har stillet garantier i forbindelse med køb af andele for 3 lejligheder i alt ca. DKK 89.316

16. Pengestrømsopgørelse

Årets resultat før skat		1.691.855
Afskrivninger		207.786
Hensættelser		67.674
Andre resultatposter uden likviditetsvirkning		0
<hr/>		
Driftsresultat korrigeret for ikke likvide poster		1.967.315
<hr/>		
Forskydning i driftskapital:		
Tilgodehavender		70.889
Leverandørgæld		43.788
Betalt selskabsskat		-139.933
Anden driftsafledt gæld		-570.436
<hr/>		
Driftens likviditetsvirkning		1.371.623
<hr/>		
Investeringer i anlægsaktiver:		
Køb af materielle anlægsaktiver	0	
Igangværende ombygning	0	0
<hr/>		
Salg af andele		2.225.870
Omkostninger solgte andele		-99.788
Salg af materielle anlægsaktiver		0
<hr/>		
Investeringernes likviditetsvirkning		2.126.082
<hr/>		
Optagelse af langfristede lån		0
Afdrag på langfristede lån		-2.093.317
<hr/>		
Finansieringens likviditetsvirkning		-2.093.317
<hr/>		
Årets samlede likviditetsvirkning		1.404.388
<hr/>		
Likvide beholdninger ved årets begyndelse		2.954.777
Årets likviditetsvirkning		1.404.388
<hr/>		
Likvide beholdninger ved årets slutning		4.359.165
<hr/>		
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger		4.359.165
<hr/>		
I alt		4.359.165
<hr/>		