

Andelsboligforeningen Strandlodsgården

Årsrapport for 2011

48. 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
REVISIONSPÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-7
RESULTATOPGØRELSE	8-9
AKTIVER	10
PASSIVER	11
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	12-15
NOTER TIL BALANCE	16-20
ØVRIGE NOTER	21-24
LIKVIDITETSOVERSIGT	25
BUDGET FOR ÅRET 2012	26-28

GENERELLE OPLYSNINGER

NAVN

Andelsboligforeningen Strandlodsgården
Øresundsvej 116-124/Milanovej 1-3/Korsikavej 1-9/Strandlodsvej 82-84
2300 København S
Matrikelnummer: 3576, Sundbyøster
CVR-nr. 10 50 74 13

BESTYRELSE

Lars Jensen (formand)
Knud Bøgild Hansen
Michael Strand
Ken Hansen
Birgit Ottesen

ADMINISTRATOR

Ejendomsadministrationen Andelsbo
Dronning Olgas Vej 37
2000 Frederiksberg
Telefon 38 16 11 25
Telefax 38 16 11 50
E-mail: andelsbo@andelsbo-adm.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 / 2012

Dirigent:

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2011 for Andelsboligforeningen Strandlodsgården.

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 - 31. december 2011

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 18. januar 2012

Administrator:

Ejendomsadministrationen Andelsbo

Bestyrelse:

Lars Jensen
(formand)

Knud Bøgild Hansen

Michael Strand

Ken Hansen

Birgit Ottesen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Strandlodsgården

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Strandlodsgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes 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 udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 18. januar 2012

Gyrn · Lops · Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S

Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Strandlodsgården 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 2011 med den faktiske restgæld, hvor prioritetsgælden sidste år blev medtaget til kontantværdi, hvilket har betydet en nedsættelse primo af egenkapitalen med kr. 52.666. 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 budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift 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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

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.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret 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.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 24 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 25. 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 2011

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2011 kr.</u>	<u>Budget 2011 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2010 kr.</u>
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	3.084.893	3.084.900	3.317.388
Vaskeriregnskab	8	2.662	10.000	29.221
Andre indtægter	2	71.702	0	66.836
INDTÆGTER I ALT		<u>3.159.257</u>	<u>3.094.900</u>	<u>3.413.445</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	3	444.875	452.100	423.614
Forbrugsafgifter	4	567.979	302.100	687.165
Renholdelse	5	592.713	651.300	643.631
Vedligeholdelse, løbende	6	291.920	600.000	546.810
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	47.986	300.000	3.254.073
Administrationsomkostninger	9	339.475	339.800	282.952
Øvrige foreningsomkostninger	10	80.115	72.400	235.254
Antenne	11	15.457	0	4.548
OMKOSTNINGER I ALT		<u>2.380.520</u>	<u>2.717.700</u>	<u>6.078.047</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>778.737</u>	<u>377.200</u>	<u>-2.664.602</u>
Finansielle indtægter	12	6.418	0	106.283
Finansielle omkostninger	13	446.231	461.300	446.148
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>439.813</u>	<u>461.300</u>	<u>339.865</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>338.924</u>	<u>-84.100</u>	<u>-3.004.467</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		338.924	-84.100	-3.004.467
DISPONERET I ALT		<u>338.924</u>	<u>-84.100</u>	<u>-3.004.467</u>

Resultatopgørelse for 2011

	<u>Note</u>	Realiseret 2011 kr.	Budget 2011 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010 kr.
---o0o---				
Opgørelse af årets resultat med fradrag af				
prioritetsafdrag og hensættelser:				
Årets resultat		338.924	-84.100	-3.004.467
Betalte prioritetsafdrag		-323.965	-323.500	-446.801
Genopretning og renovering af ejendommen		<u>47.986</u>	<u>300.000</u>	<u>3.254.073</u>
Resultat af ordinær drift		62.945	-107.600	-197.195
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering		<u>-47.986</u>	<u>-300.000</u>	<u>-3.254.073</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets-				
afdrag og hensættelser		<u>14.959</u>	<u>-407.600</u>	<u>-3.451.268</u>

Balance pr. 31. december 2011**- AKTIVER -**

	<u>Note</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. 3576, Sundbyøster (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 kr. 126.000.000)	14	126.000.000	127.000.000
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		126.000.000	127.000.000
ANLÆGSAKTIVER		126.000.000	127.000.000
Restancer, andelshavere		19.085	14.080
Beboerkonto, vurderingsgebyr		17.650	53.570
Varmeregnskab	20	178.992	263.590
Andre tilgodehavender	15	74.151	149.004
Forudbetalte omkostninger	16	97.539	60.000
TILGODEHAVENDER		387.417	540.244
LIKVIDE BEHOLDNINGER	17	3.072.237	2.835.720
OMSÆTNINGSAKTIVER		3.459.654	3.375.964
AKTIVER		129.459.654	130.375.964

Balance pr. 31. december 2011**- P A S S I V E R -**

	<u>Note</u>	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		84.064	84.064
Overført resultat m.v.		<u>110.574.749</u>	<u>119.182.685</u>
Egenkapital excl. andre reserver		<u>110.658.813</u>	<u>119.266.749</u>
 Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til fornyelse af vaskemaskiner		60.796	60.796
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		<u>7.894.194</u>	<u>0</u>
Andre reserver		<u>7.954.990</u>	<u>60.796</u>
 EGENKAPITAL			
	18	<u>118.613.803</u>	<u>119.327.545</u>
Prioritetsgæld	19	8.140.138	8.411.437
Deposita		433.673	433.673
Vandregnskab		232.495	0
Forudbetalt løbende boligafgift		610.282	0
Flytteafregninger		1.390.000	1.550.354
Indbetalt fra andelshavere til individuelle altaner		874.350	770.000
Afholdte udgifter a conto		-868.807	-276.733
Mellemregning administrator		30	1.340
Øvrig gæld	21	<u>33.690</u>	<u>158.348</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	22	<u>10.845.851</u>	<u>11.048.419</u>
PASSIVER		<u>129.459.654</u>	<u>130.375.964</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 23-24-25

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret 2011 <hr/> kr.	Budget 2011 (ej revideret) <hr/> kr.	Realiseret 2010 <hr/> kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	3.084.893	3.084.900	3.317.388
	3.084.893	3.084.900	3.317.388
<u>Note 2. Andre indtægter</u>			
Påkravsgebyr	10.065	0	15.250
Lønsumsafgift	11.152	0	0
Erstatning strøm skybrud	19.635	0	0
Bestyrelseslokale skybrud	27.500	0	0
Andre indtægter	3.350	0	51.586
	71.702	0	66.836
<u>Note 3. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	325.581	325.600	304.280
Forsikringer	119.294	126.500	119.334
	444.875	452.100	423.614
<u>Note 4. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	263.449	0	419.635
- vand vaskeri og beboerbetalning for egne vaskemaskiner	0	0	-18.700
Renovation	235.175	235.200	223.132
Elforbrug fællesarealer	69.355	66.900	63.098
	567.979	302.100	687.165

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret 2011 kr.	Budget 2011 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010 kr.
<u>Note 5. Renholdelse</u>			
Vicevært/varmemester	341.872	329.000	325.826
Trappevask	191.524	261.600	236.610
Vinduespolering	13.352	0	10.156
Rengøring af toiletter	23.025	32.000	30.000
Lønsumsafgift	0	0	12.903
Sociale ydelser	3.656	3.000	2.762
Snerydning	4.053	17.000	17.253
Containerleje	10.763	0	0
Anden renholdelse	4.468	8.700	8.121
	<u>592.713</u>	<u>651.300</u>	<u>643.631</u>
<u>Note 6. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Låseservice	22.232		21.181
Elektriker	42.928		138.162
Maler	19.228		72.098
Tømrer	31.268		102.145
Murer	0		35.919
VVS	96.491		129.950
Glarmester	0		1.792
Kloakarbejde	0		1.760
Gårdplads og vej	55.253		14.499
Anden vedligeholdelse	24.520		29.304
	<u>291.920</u>	<u>600.000</u>	<u>546.810</u>

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret 2011 kr.	Budget 2011 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010 kr.
<u>Note 7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Rørprojekt, iflg. generalforsamlingsbeslutning 17. april 2008 á conto	47.986	300.000	3.254.073
	47.986	300.000	3.254.073
<u>Note 8. Vaskeri</u>			
Vaskeriindtægt	-74.074	-10.000	-101.412
Afholdte udgifter	71.412	0	72.191
Nettooverskud	2.662	10.000	29.221
<u>Note 9. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	263.063	263.100	210.450
Revision og regnskabsmæssig assistance (inkl. tillæg med supplerende oplysninger vedr. årsrapport 2010)	25.550	27.800	23.300
Vurderingshonorar	2.375	0	0
Huslejekort	8.032	8.600	8.071
Varmeregnskabshonorar	38.457	39.300	37.103
Gebyrer m.v.	1.536	1.000	956
Andre administrationsudgifter	462	0	3.072
	339.475	339.800	282.952

Noter til resultatopgørelse for 2011

	Realiseret 2011 <u>kr.</u>	Budget 2011 (ej revideret) <u>kr.</u>	Realiseret 2010 <u>kr.</u>
<u>Note 10. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	20.800	24.600	16.000
Kopiering og kontorartikler	12.883	12.300	16.548
Blomster og gaver	174	0	0
Møder og generalforsamling	12.922	16.100	15.162
Telefon og internet	13.504	11.400	10.697
Tilskud til kurser og fester	6.000	6.000	34.504
Omkostninger ved omprioritering	-2.800	0	137.343
Ejendommens andel i vandudgifter	12.792	0	0
Tidligere formandskasse, afskrevet	0	0	5.000
Andre udgifter	3.840	2.000	0
	<u>80.115</u>	<u>72.400</u>	<u>235.254</u>
<u>Note 11. Antenne</u>			
Indbetalt af medlemmer	507.000	0	468.000
Signallevering, Copy-Dan m.v.	- 522.457	0	472.548
Nettounderskud	<u>15.457</u>	<u>0</u>	<u>4.548</u>
<u>Note 12. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	6.418	0	33
Reservefondsudlodning	0	0	106.250
	<u>6.418</u>	<u>0</u>	<u>106.283</u>
<u>Note 13. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	446.231	446.300	399.619
Renter bank	0	15.000	46.529
	<u>446.231</u>	<u>461.300</u>	<u>446.148</u>

Noter til balance pr. 31. december 2011

	2011	2010
	kr.	kr.
<u>Note 14. Ejendommen, matr. nr. 3576, Sundbyøster</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. januar	127.000.000	127.000.000
Tilbageført opskrivning	<u>-1.000.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>126.000.000</u>	<u>127.000.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2011. 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. 126.000.000, og der er ikke afholdt forbedringsarbejder efter denne dato, så ejendommen er værdiansat til kr. 126.000.000

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering, er følsom overfor renteudsving. Følsomhedsanalyse fremgår af note 25.

Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 31. december 2011.

Note 15. Andre tilgodehavender

Tilgodehavende håndværkerudgifter, fraflyttere	19.158	22.301
Tilgodehavender vedr. badeværelser (indgår ved salg)	52.688	52.688
Tilgodehavende tilbagebetaling af lønsumsafgift	0	51.586
Tilgodehavender vedr. vaskeriindtægt	0	22.429
Tilgodehavende forsikringserstatning	<u>2.305</u>	<u>0</u>
	<u>74.151</u>	<u>149.004</u>

Note 16. Forudbetalte omkostninger

El vaskeri	8.179	0
DR Medielicens 2012	907	0
Serviceabonnement Electrolux 2012	18.322	0
- overført til varmeregnskab i 2011 kr. 15.000	45.000	60.000
Vandudgifter 2012	<u>25.131</u>	<u>0</u>
	<u>97.539</u>	<u>60.000</u>

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
<u>Note 17. Likvide beholdninger</u>		
Bank (kassekreditmaks. kr. 100.000)	3.062.545	2.335.453
Indestående Danske Bank A/S, altankonto	5.543	493.267
Kassebeholdning hos formand	3.649	6.500
Kassebeholdning vicevært	500	500
	<u>3.072.237</u>	<u>2.835.720</u>
<u>Note 18. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. januar	84.064	84.064
Saldo pr. 31. december	<u>84.064</u>	<u>84.064</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. januar	119.182.685	- 4.209.153
Almindelig reservefond pr. 1. januar	0	126.343.639
Årets op- eller nedskrivning	- 1.000.000	0
Kursreguleringsfond	- 52.666	52.666
Overført til reserve værdiforringelse ejendom	- 7.894.194	0
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	338.924	- 3.004.467
Saldo pr. 31. december	<u>110.574.749</u>	<u>119.182.685</u>
Reserve til fornyelse af vaskemaskiner		
Saldo pr. 1. januar	60.796	60.796
Saldo pr. 31. december	<u>60.796</u>	<u>60.796</u>
Reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering m.v.		
Overført fra overført resultat m.v.	7.894.194	0
Saldo pr. 31. december	<u>7.894.194</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt	<u>118.613.803</u>	<u>119.327.545</u>

Noter til balance pr. 31. december 2011

<u>2011</u>	<u>2010</u>
kr.	kr.

Note 19. Prioritetsgæld

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	<u>1)</u> <u>Realkredit</u> <u>Danmark</u>	<u>2)</u> <u>Realkredit</u> <u>Danmark</u>	<u>3)</u> <u>Realkredit</u> <u>Danmark</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	1	0	28	
Renter og bidrag	14.028	968	431.235	<u>446.231</u>
Betalt afdrag i året	150.348	47.092	126.525	<u>323.965</u>
Nominel restgæld	214.893	-	7.925.245	<u>8.140.138</u>
Obligationsrestgæld	216.360	-	7.870.591	<u>8.086.951</u>
Kurs	100	-	100	
Kursværdi	216.360	-	7.870.591	<u>8.086.951</u>
Næste års afdrag	156.280	-	132.888	<u>289.168</u>
Renter og bidrag i alt				<u>446.231</u>
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld				<u>446.231</u>
Betalt afdrag i alt				<u>323.965</u>
Nominel restgæld i alt				<u>8.140.138</u>
Kursværdi i alt				<u>8.086.951</u>
Næste års afdrag i alt				<u>289.168</u>

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	kr.	kr.

1) Realkredit Danmark

Realkredit Danmark, kontantlån. Oprindelig kr. 1.340.000. Pålydende rente 3 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 3,8884 pct. p.a.

2) Realkredit Danmark

Realkredit Danmark, kontantlån. Oprindelig kr. 1.071.000. Pålydende rente 3 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 3,9776 pct. p.a. Lånet er indfriet.

3) Realkredit Danmark

Realkredit Danmark, kontantlån. Oprindelig kr. 8.143.000. Pålydende rente 4 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100. Effektiv rentesats 4,9372 pct. p.a.

Note 20. Varmeregnskab

Indbetalt aconto	121.119	111.759
Fjernvarmeomkostning	<u>204.989</u>	<u>200.278</u>
	<u>83.870</u>	<u>88.519</u>
Varmeefterbetaling	<u>95.122</u>	<u>175.071</u>
Varmeregnskab i alt	<u>178.992</u>	<u>263.590</u>

Noter til balance pr. 31. december 2011

	<u>2011</u> kr.	<u>2010</u> kr.
<u>Note 21. Øvrig gæld</u>		
ABS Bødker og Snedkerværksted	0	10.575
XL-Byg, ACS-Trælast A/S	2.089	1.653
Andelsbo	0	8.000
A-Z Låseservice	0	1.425
BizoRengøring	0	14.063
A/S Bolind-Handel	0	2.019
Anslået vandforbrug	10.039	0
E.I.O Byg	0	12.356
Ista Danmark A/S	0	41.558
Mer-EI Aps	4.336	8.895
Rengøringsholdet	0	43.197
TDC	0	748
Webkonsulatet.dk	0	800
Brdr. Dahl	498	0
Skyldig A-skat m.v.	16.728	13.059
	<u>33.690</u>	<u>158.348</u>

Note 22. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 7.850.970 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld

består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år. Der henvises i øvrigt til note 19.

Foreningen har pr. 31. december 2011 ingen aftale om rentesikring (renteswap).

Note 23. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 275.000 og kr. 1.100.000. Ejerpanterevet er håndpantset, som sikkerhed for, hvad andelsboligforeningen til enhver tid af hvilken som helst årsag bliver banken skyldig.

Noter til balance pr. 31. december 2011

<u>2011</u>	<u>2010</u>
kr.	kr.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Foreningen har stillet garanti for 3 lån til delvis finansiering af køb af lejligheder. Garantierne er maksimeret til i alt oprindeligt kr. 172.780.

Øvrige noter pr. 31. december 2011

Note 24. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Strandlodsgården anvendes arealet som fordelingsnøgle.

Ejendommens areal udgør ifølge foreningens oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	132	9.226
	132	9.226

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 31. december:

	2011 kr./kvm.	2010 kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	13.657	13.765

	2011 kr./kvm.	2010 kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	13.657	13.765

Foreslået andelsværdi	12.000	12.000
Reserver uden for andelsværdi	862	934
Andel i foreningens nettogæld m.v.	795	831
	13.657	13.765

	2011 kr./kvm.	2010 kr./kvm.
--	--------------------------	--------------------------

2. Den løbende drift:

Indtægter pr. kvm:

Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	334	360
---	-----	-----

Øvrige noter pr. 31. december 2011

	<u>2011 i pct.</u>	<u>2010 i pct.</u>
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	11	55
Øvrige omkostninger	65	33
Finansielle poster netto	14	6
Afdrag	<u>10</u>	<u>6</u>
Udgifter m.v.	<u>100</u>	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	<u>98</u>	<u>97</u>

Note 25. 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 2011		118.613.803
Heraf generalforsamlingsbestemte reserver		<u>-7.954.990</u>
Foreningens egenkapital reduceret med generalforsamlingsbestemte reserver		110.658.813
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	8.140.138	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-8.086.951</u>	<u>53.187</u>
		<u>110.712.000</u>
Værdi pr. m2 (afrundet)	<u>110.712.000</u> 9.226	12.000,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den. 27. marts 2011)		12.000,00

Andelshaverne har i henhold til vedtægternes §10 andel i foreningens formue i forhold til boligafgiften. Andelsværdierne har tidligere år været fordelt efter areal, og efterfølgende beregninger og specifikationer pr. 31. december 2011 er tilsvarende foretaget med udgangspunkt i en fordeling efter areal.

Administrator og bestyrelsen oplyser, at der er besluttet på en generalforsamling, at andelsværdierne fordeles efter areal. Men man er pt. ikke bekendt med datoen for denne generalforsamling.

Øvrige noter pr. 31. december 2011

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

Antal andele	m2	m2 i alt	Andelsværdi fordelt efter m2	Andelsværdi i alt
2 lejligheder á kr. 1.210,00	40	80	480.000	960.000
4 lejligheder á kr. 1.595,50	53	212	636.000	2.544.000
9 lejligheder á kr. 1.619,00	54	486	648.000	5.832.000
1 lejligheder á kr. 1.674,50	56	56	672.000	672.000
5 lejligheder á kr. 1.710,50	57	285	684.000	3.420.000
18 lejligheder á kr. 1.764,00	59	1.062	708.000	12.744.000
8 lejligheder á kr. 1.827,50	62	496	744.000	5.952.000
4 lejligheder á kr. 1.855,50	62	248	744.000	2.976.000
5 lejligheder á kr. 1.911,00	65	325	780.000	3.900.000
38 lejligheder á kr. 2.011,50	67	2.546	804.000	30.552.000
5 lejligheder á kr. 2.042,50	68	340	816.000	4.080.000
5 lejligheder á kr. 2.151,00	72	360	864.000	4.320.000
2 lejligheder á kr. 2.214,50	74	148	888.000	1.776.000
5 lejligheder á kr. 2.356,00	79	395	948.000	4.740.000
9 lejligheder á kr. 2.572,50	86	774	1.032.000	9.288.000
5 lejligheder á kr. 2.663,50	89	445	1.068.000	5.340.000
1 lejligheder á kr. 3.619,50	121	121	1.452.000	1.452.000
1 lejligheder á kr. 3.655,00	124	124	1.488.000	1.488.000
1 lejligheder á kr. 3.775,50	126	126	1.512.000	1.512.000
3 lejligheder á kr. 4.042,00	136	408	1.632.000	4.896.000
1 lejligheder á kr. 6.240,50	189	189	2.268.000	2.268.000
		9.226		110.712.000

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 2011

Der er igangværende etablering af altaner, som betales individuelt af de andelshavere, som får altan, og som de pågældende andelshavere kan få betaling for som individuelle forbedringer ved salg af andelen. Værdien af altanerne vil endvidere indgå i foreningens formue ved den første ejendomsvurdering efter at altanerne er etableret. For ikke at få værdien af altanerne med to gange ved andelsværdiberegningen, vil der når altanerne er etableret og indgår i ejendomsvurderingen, blive foretaget reduktion af den ejendomsværdi, som indgår i årsrapporten.

Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede andelskrone på 12.000,00 påvirkes af ændringer i egenkapital (f.eks. ved ændring iden offentlige ejendomsvurdering) vises hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapital henholdsvis reduceres eller forøges med kr. 1.260.000, kr. 3.780.000, kr. 6.300.000. Beløbene svare til en ændring af vurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er en offentlig ejendomsvurdering på kr. 126.000.000.

<u>Ændring i egenkapital</u>	<u>Ændring i ejendomsvurdering</u>	<u>Nye andelsværdier i alt</u>	<u>Værdi pr. indskudskrone</u>	<u>Ændring i andelskrone</u>
	<u>pct.</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	<u>pct.</u>
-6.300.000	-5%	104.412.000	11.317,15	-5,69%
-3.780.000	-3%	106.932.000	11.590,29	-3,41%
-1.260.000	-1%	109.452.000	11.863,43	-1,14%
0	0	110.712.000	12.000,00	0,00%
1.260.000	1%	111.972.000	12.136,57	+1,14%
3.780.000	3%	114.492.000	12.409,71	+3,41%
6.300.000	5%	117.012.000	12.682,85	+5,69%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til fornyelse af vaskemaskiner på kr. 60.796, imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kr. 7.894.194 og reserve til vedligeholdelse af ejendommen kr. 0, i alt kr. 7.954.990.

Likviditetsoversigt pr. 31. december 2011

		<u>31/12 2011</u> kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	19.100	
Beboerkonto, vurderingsgebyr	17.700	
Varmeregnskab	179.000	
Andre tilgodehavender	74.200	
Forudbetalte omkostninger	97.600	
Kassebeholdning hos formand	3.700	
Kassebeholdning hos vicevært	500	
Indestående i Danske Bank A/S, erhvervskredit (kreditmaksimum kr. 100.000)	<u>3.062.500</u>	3.454.300
Diverse gældsposter:		
Vandregnskab	232.500	
Forudbetalt løbende boligafgift	610.300	
Flytteafregninger	1.390.000	
Øvrig gæld	<u>33.700</u>	<u>2.266.500</u>
		1.187.800
Hensat til fornyelse af vaskemaskiner		<u>-60.800</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2011		<u>1.127.000</u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2011		1.112.000
Årets overskud efter prioritetsafdrag og hensættelser		<u>15.000</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 31. DECEMBER 2011		<u>1.127.000</u>

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2011 er kassekreditens maksimum kr. 100.000 ikke medtaget.

Budget for året 2012 med sammenligningstal

	Budget 2012 (ej revideret)	Realiseret 2011	Budget 2011 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligafgift - medlemmer	3.084.900	3.084.893	3.084.900
Vaskeriregnskab	0	2.662	10.000
Påkravsgebyr	0	10.065	0
Lønsumsafgift	0	11.152	0
Erstatning strøm skybrud	0	19.635	0
Bestyrelseslokale skybrud	0	27.500	0
Andre indtægter	0	3.350	0
	<u>3.084.900</u>	<u>3.159.257</u>	<u>3.094.900</u>
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	339.600	325.581	325.600
Forsikringer	120.000	119.294	126.500
Vandafgift	0	263.449	0
Renovation	235.200	235.175	235.200
Elforbrug fællesarealer	69.400	69.355	66.900
Vicevært/varmemester	345.000	341.872	329.000
Trappevask	230.000	191.524	261.600
Vinduespolering	15.000	13.352	0
Rengøring af toiletter	32.000	23.025	32.000
Sociale ydelser	3.000	3.656	3.000
Snerydning	10.000	4.053	17.000
Containerleje	6.500	10.763	0
Anden renholdelse	10.000	4.468	8.700
Vedligeholdelse, løbende	600.000	291.920	600.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	100.000	47.986	300.000
Administrationshonorar	277.100	263.063	263.100
Revision og regnskabsmæssig assistance	23.300	25.550	27.800
Vurderingshonorar	0	2.375	0
Huslejekort/PBS-indbetalinger	8.000	8.032	8.600
Varmeregnskabshonorar	38.500	38.457	39.300
Gebyrer m.v.	1.500	1.536	1.000
Andre administrationsudgifter	0	462	0
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	25.600	20.800	24.600
Kopiering og kontorartikler	13.000	12.883	12.300
Blomster og gaver	0	174	0
Møder og generalforsamling	15.000	12.922	16.100
Telefon og internet	13.500	13.504	11.400
Tilskud til kurser og fester	10.000	6.000	6.000
Omkostninger ved omprioritering	25.000	-2.800	0
Ejendommens andel i vandudgifter	0	12.792	0
Andre udgifter	3.800	3.840	2.000
Antenne	0	15.457	0
OMKOSTNINGER I ALT	<u>2.570.000</u>	<u>2.380.520</u>	<u>2.717.700</u>

Budget for året 2012 med sammenligningstal

	Budget 2012 (ej revideret)	Realiseret 2011	Budget 2011 (ej revideret)
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	514.900	778.737	377.200
Finansielle poster:			
Renteindtægter bank	0	6.418	0
Prioritetsrenter og bidrag	-432.400	-446.231	-446.300
Renter bank	0	0	-15.000
FINANSIELLE POSTER, NETTO	432.400	439.813	461.300
RESULTAT FØR SKAT	82.500	338.924	-84.100
ÅRETS RESULTAT	82.500	338.924	-84.100
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til næste år	82.500	338.924	-84.100
DISPONERET I ALT	82.500	338.924	-84.100
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Årets resultat	82.500	338.924	-84.100
Betalte prioritetsafdrag	-289.200	-323.965	-323.500
Genopretning og renovering af ejendommen	100.000	47.986	300.000
Resultat af ordinær drift	-106.700	62.945	-107.600
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-100.000	-47.986	-300.000
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	-206.700	14.959	-407.600

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoversigt for året 2012

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2012	1.127.000
Årets budgetterede resultat 2012 efter prioritetsafdrag og hensættelser	-206.700
Likviditetsoverskud pr. 31. december 2012	920.300

Budget for året 2012 med sammenligningstal

Budget 2012 (ej revideret)	Realiseret 2011	Budget 2011 (ej revideret)
---	----------------------------	---

I ovennævnte likviditetsoverskud pr. 31. december 2012 er kassekreditens maksimum kr. 100.000 ikke medtaget.

Foranstående budget for perioden 1. januar - 31. december 2012 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.