



GYRN • LOPS • BRANDT
Statsautoriserede revisorer A/S

Andelsboligforeningen Halgreen

Årsrapport for 2010/11

3. 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

Internationalt samarbejde: Clarkson Hyde • Medejer af skatterådgivningsfirmaet Revitax A/S • Medlem af RevisorGruppen Danmark

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-8
RESULTATOPGØRELSE	9-10
AKTIVER	11
PASSIVER	12
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	13-16
NOTER TIL BALANCE	17-22
ØVRIGE NOTER	23-25
LIKVIDITETSOVERSIGT	26
BUDGET FOR ÅRET 2011/12	27-29

GENERELLE OPLYSNINGER

NAVN

Andelsboligforeningen Halgreen

Halgreensgade 1-13, Halgreensgade 2-4, Holmbladsgade 27 og 31
2300 København S

Matrikelnummer: Sundbyøster, København 16 AV,
CVR-nr. 31 53 69 44

BESTYRELSE

Tine Scholkmann (formand)

Lars Pedersen

Anders Hjort Hansen

Asbjørn Lenbroch

Ditte Petersen

ADMINISTRATOR

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

Åbenrå 31

Postbox 63

1002 København K

Telefon 33 13 11 35

Telefax 33 93 11 41

E-mail: grubbe@grubbe-advo.dk

REVISION

Gyrn • Lops • Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S

Ved Vesterport 6, 5. sal

1612 København V

Telefon 38 87 99 11

Telefax 38 87 61 04

E-mail: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den / 2011

Dirigent:

BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2010/11 for Andelsboligforeningen Halgreen.

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. juli 2010 - 30. juni 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 17. august 2011

Administrator:

Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

Bestyrelse:

Tine Scholkmann
(formand)

Lars Pedersen

Anders Hjort Hansen

Asbjørn Lenbroch

Ditte Petersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Halgreen

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Halgreen for regnskabsåret 1. juli 2010 - 30. juni 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar og den udførte revision

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

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den regnskabspraksis, der er anvendt af ledelsen, er passende og om de regnskabsmæssige skøn, der er udøvet af ledelsen, er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2010 - 30. juni 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, og foreningens vedtægter.

København, den 17. august 2011

Gyrn · Lops · Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S



Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Halgreen 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.

Anvendt regnskabspraksis er 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 og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

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

Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

○ 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.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

○ **BALANCEN**

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris. 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, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap).

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 reservede 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.

Finansielle instrumenter (renteswap)

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet foreningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 28 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 29. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

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

Resultatopgørelse for 2010/11

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2010/11 kr.</u>	<u>Budget 2010/11 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2009/10 kr.</u>
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	4.102.488	4.063.000	3.560.190
Lejeindtæger	1	1.099.633	1.129.000	1.113.663
Arbejdsweekend	10	14.000	0	12.000
Vaskeriregnskab	11	70.139	80.000	85.068
Tilskud efter lov om privat byfornyelse	2	593.679	593.000	666.497
Fortjeneste ved salg af andel	3 -	41.762	130.000	0
Andre indtægter	4	32.785	1.000	52.778
INDTÆGTER I ALT		<u>5.870.962</u>	<u>5.996.000</u>	<u>5.490.196</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	5	371.216	391.000	369.510
Forbrugsafgifter	6	331.594	348.000	334.475
Renholdelse	7	172.427	167.000	164.556
Vedligeholdelse, løbende	8	54.183	290.000	163.546
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	9	232.995	760.000	0
Administrationsomkostninger	12	208.157	229.000	185.910
Øvrige foreningsomkostninger	13	58.784	30.000	275.823
Indvendig vedligeholdelse for lejere		30.778	33.000	43.069
OMKOSTNINGER I ALT		<u>1.460.134</u>	<u>2.248.000</u>	<u>1.536.889</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>4.410.828</u>	<u>3.748.000</u>	<u>3.953.307</u>
Finansielle indtægter	14	39	0	0
Finansielle omkostninger	15	4.204.530	4.280.000	4.169.960
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>4.204.491</u>	<u>4.280.000</u>	<u>4.169.960</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>206.337</u>	<u>-532.000</u>	<u>-216.653</u>

Resultatopgørelse for 2010/11

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2010/11 kr.</u>	<u>Budget 2010/11 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2009/10 kr.</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		206.337	-532.000	-216.653
DISPONERET I ALT		<u>206.337</u>	<u>-532.000</u>	<u>-216.653</u>

---o0o---

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

Årets resultat	206.337	-532.000	-216.653
Betalte prioritetsafdrag	-35.198	-36.000	-33.407
Genopretning og renovering af ejendommen	<u>232.995</u>	<u>760.000</u>	<u>0</u>
Resultat af ordinær drift	404.134	192.000	-250.060
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	<u>-232.995</u>	<u>-760.000</u>	<u>0</u>
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser	<u>171.139</u>	<u>-568.000</u>	<u>-250.060</u>

Balance pr. 30. juni 2011- AKTIVER -

	<u>Note</u>	<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Ejendommen, matr.nr. Sundbyøster, København 16 AV, 3514, 16 G, 188 og 189 (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 kr. 78.000.000)	16	95.567.978	95.567.978
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		95.567.978	95.567.978
ANLÆGSAKTIVER		95.567.978	95.567.978
Restancer, andelshavere		18.327	72.050
Beboerkonto, boligretssag m.v.		15.625	300
Beboerkonto, ej registrerede flyttesager		0	31.000
Beboerkonto, andelssalg		7.090	0
Beboerkonto, fraflyttere		62.729	0
Varmeregnskab	23	5.913	8.795
Andre tilgodehavender	17	28.674	41.325
Forudbetalte omkostninger	18	6.374	9.203
TILGODEHAVENDER		144.732	162.673
LIKVIDE BEHOLDNINGER	19	5.404	6.030
OMSÆTNINGSAKTIVER		150.136	168.703
AKTIVER		95.718.114	95.736.681

Balance pr. 30. juni 2011- P A S S I V E R -

	<u>Note</u>	<u>2010/11</u> kr.	<u>2009/10</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		6.654.000	6.480.000
Overført resultat m.v.	-	-19.796.750	-29.060.750
EGENKAPITAL	20 -	<u>13.142.750</u>	<u>22.580.750</u>
 Kassekredit Amagerbanken (kassekreditmaks. kr. 8.000.000, pålydende rente 5,355%)		6.353.258	7.051.414
Prioritetsgæld	21	83.106.088	83.141.285
Finansielle instrumenter (renteswap)	22	18.114.562	27.172.225
Indvendig vedligeholdelse for lejere	24	212.244	216.202
Forudbetalt løbende boligafgift		28.496	15.187
Beboerkonto, fraflyttere		134.295	15.585
Forudbetalt leje og deposita		653.246	474.788
Øvrig gæld	25	<u>258.675</u>	<u>230.745</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	26	<u>108.860.864</u>	<u>118.317.431</u>
 PASSIVER		<u>95.718.114</u>	<u>95.736.681</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 27-28-29

Noter til resultatopgørelse for 2010/11

	Realiseret 2010/11 kr.	Budget 2010/11 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009/10 kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	4.102.488	4.063.000	3.560.190
	4.102.488	4.063.000	3.560.190
<u>Note 1. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter - ikke medlemmer	595.456	639.000	631.220
Lejeindtægter - ikke medlemmer, erhverv	504.177	490.000	482.443
	1.099.633	1.129.000	1.113.663
<u>Note 2. Tilskud, privat byfornyelse</u>			
Tilskud i henhold til bestemmelserne om privat byfornyelse nedtrappes over en årrække og bortfalder helt i år 2033.			
<u>Note 3. Fortjeneste ved salg af andel</u>			
Salg af andel	132.238	130000	0
Indskud overført til andelsindskud	- 174.000	0	
	- 41.762	130.000	0
<u>Note 4. Andre indtægter</u>			
Antenne indtægter	0	0	350
Fjernvarme for perioden 1/4-30/6 2008	0	0	32.540
Vedligeholdelsestilsvaret bolig 14, 32 og 50	12.783	0	14.412
Indtægtsført skyldig valuarvurdering primo	20.000	0	0
Andre indtægter	2	1.000	5.476
	32.785	1.000	52.778

Noter til resultatopgørelse for 2010/11

	Realiseret 2010/11 kr.	Budget 2010/11 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009/10 kr.
<u>Note 5. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	321.194	342.000	327.026
Forsikringer	50.022	49.000	42.484
	371.216	391.000	369.510
<u>Note 6. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	224.190	248.000	240.586
Elforbrug fællesarealer	107.404	100.000	93.889
	331.594	348.000	334.475
<u>Note 7. Renholdelse</u>			
Vicevært	122.741	130.000	127.928
Snerydning	26.438	25.000	24.886
Renholdelse af fortov	23.248	12.000	11.742
	172.427	167.000	164.556
<u>Note 8. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Varmeanlæg	16.208		29.727
Låseservice	3.934		1.956
Elektriker	0		23.232
Maler	0		17.503
Tømrer	22.059		68.134
VVS	3.454		16.608
Andre installationer	0		569
Elektrolyse	8.528		5.817
	54.183	290.000	163.546

Noter til resultatopgørelse for 2010/11

	Realiseret 2010/11 kr.	Budget 2010/11 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009/10 kr.
<u>Note 9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Udskiftning og maling af vinduer	232.995	260.000	0
Istandsættelse af vinduer mod gadeside	0	500.000	0
	232.995	760.000	0
<u>Note 10. Arbejdesweekend</u>			
Indbetalt af medlemmer	14.000	0	12.000
Nettooverskud	14.000	0	12.000
<u>Note 11. Vaskeri</u>			
Vaskeriindtægt	95.622	80.000	120.383
Afholdte udgifter	- 25.483	0	- 35.315
Nettooverskud	70.139	80.000	85.068
<u>Note 12. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	129.258	152.000	108.981
Revision og regnskabsmæssig assistance	32.375	33.000	35.500
Andre salærer	8.000	0	0
Varmeregnskabshonorar	25.377	37.000	35.452
Gebyrer m.v.	13.095	7.000	5.977
Andre administrationsudgifter	52	0	0
	208.157	229.000	185.910

Noter til resultatopgørelse for 2010/11

	Realiseret 2010/11 kr.	Budget 2010/11 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009/10 kr.
<u>Note 13. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Vurderingshonorar salg af foreningens egne lejligheder	9.375	0	0
Kopiering og kontorartikler	4.070	12.000	10.687
Møder og generalforsamling	1.575	3.000	2.715
Telefon	2.400	5.000	4.800
ABF kontingent	11.839	10.000	9.191
Postkasser	0	0	88.410
EI tavler	0	0	69.375
Tilstandsvurdering	0	0	24.000
Advokatsalær rådgivning om økonomi, andelspriser m.m.	0	0	66.250
Tab lejere	29.525	0	395
	58.784	30.000	275.823

Note 14. Finansielle indtægter

Renteindtægter bank	39	0	0
	39	0	0

Note 15. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter og bidrag	1.391.297	1.556.000	1.816.664
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån	-22.697	-23.000	-24.312
Betaling vedrørende renteswap	2.128.710	1.966.000	1.635.757
Renter bank	707.120	780.000	741.253
Andre renter	100	1.000	598
	4.204.530	4.280.000	4.169.960

Noter til balance pr. 30. juni 2011

	<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<u>Note 16. Ejendommen, matr, nr. Sundbyøster, København 16 AV m.fl.</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. juli	<u>95.567.978</u>	<u>95.567.978</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	<u>95.567.978</u>	<u>95.567.978</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 30. juni 2011.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 78.000.000.

Note 17. Andre tilgodehavender

Særskilte opkrævninger	28.024	18.228
Andre tilgodehavender	650	2.059
Tilgodehavende forsikringserstatning	<u>0</u>	<u>21.038</u>
	<u>28.674</u>	<u>41.325</u>

Note 18. Forudbetalte omkostninger

Forudbetalte omkostninger ABF og Savina	<u>6.374</u>	<u>9.203</u>
	<u>6.374</u>	<u>9.203</u>

Note 19. Likvide beholdninger

Nykredit Bank	404	1.030
Kassebeholdning	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
	<u>5.404</u>	<u>6.030</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2011

	<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
	kr.	kr.
<u>Note 20. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. juli	6.480.000	6.480.000
Tilgang nye andele, bolig nr. 52 og 64	<u>174.000</u>	<u>0</u>
Saldo pr. 30. juni	<u>6.654.000</u>	<u>6.480.000</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. juli	- 29.060.750	- 13.591.199
Årets ændring i markedsværdi renteswap	9.057.663	- 14.215.176
Tilbageført kurstab	0	- 1.037.722
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	<u>206.337</u>	<u>216.653</u>
Saldo pr. 30. juni	- <u>19.796.750</u>	- <u>29.060.750</u>
Egenkapital i alt	- <u>13.142.750</u>	- <u>22.580.750</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2011**Note 21. Prioritetsgæld**

De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på næste side.

	<u>Nykredit Flexlån (1)</u>	<u>BRF Kredit Kontantlån (2)</u>	<u>BRF Kredit Kontantlån (3)</u>	<u>Amagerban- ken, banklån</u>	<u>I alt</u>
Restløbetid år	27	22	22	-	
Renter og bidrag	1.306.974	36.563	47.760	374.858	<u>1.766.155</u>
Betalt afdrag i året	0	14.715	20.483	0	<u>35.198</u>
Nominel restgæld	74.123.000	638.852	844.236	7.500.000	<u>83.106.088</u>
Obligationsrestgæld	74.123.000	656.531	861.474	7.500.000	<u>83.141.005</u>
Kurs	98,77	100	100	100	
Kursværdi	73.209.805	656.531	861.474	7.500.000	<u>82.227.810</u>
Næste års afdrag	0	15.510	21.575	0	<u>37.085</u>
---o0o---					

Renter og bidrag i alt	1.391.297
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån	-22.697
Betaling vedr. renteswap	<u>2.128.710</u>
Rente m.v. i alt vedr. prioritetsgæld	<u>3.497.310</u>

Flexlån (1) Nykredit

Nykredit, flexlån. Oprindelig kr. 74.123.000. Der betales ikke afdrag på lånet. Lånet er et Cibor 6 M-lån med variable rente, hvor der er indgået en 30-årig renteswapaftale til udløb pr. 30. juni 2038, jf. note 22.

Noter til balance pr. 30. juni 2011**Kontantlån (2) BRF Kredit**

BRF Kredit, kontantlån, oprindelig kr. 735.000. Pålydende rente 5,30 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100.

Kontantlån (3) BRF Kredit

BRF Kredit, kontantlån, oprindelig kr. 986.000. Pålydende rente 5,23 pct. p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100.

Banklån Amagerbanken

Amagerbanken, banklån, variabel rente, pålydende rente på statusdagen 4,96 pct. p.a.

<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
kr.	kr.

Note 22. Finansielle instrumenter (renteswap)

Rentesikring (renteswap), markedsværdi. Aftale om renteombytning til fast rente med rentetrappe. Renten på renteswappen startede med 4,2% p.a i 2008 og rentesatsen stiger med 0,0925% pr. år i 20 år og slutter med en rente på 6,05% p.a. i 2028 (rentetrappe). Herefter er renten fast på 6,05% p.a. i de næste 10 år til udløb i 2038. Pr. 1. juli 2011 er renten $4,2\% + 3 \times 0,0925\% = 4,478\%$ p.a. Sikrer CIBOR 6 M lånet oprindelig kr. 74.123.000. Aftalen udløber i 2038.

<u>18.114.562</u>	<u>27.172.225</u>
<u>18.114.562</u>	<u>27.172.225</u>

<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
kr.	kr.

Note 23. Varmeregnskab

2009/10

Indbetalt aconto	0	277.445
Fjernvarmeomkostning	0	284.240
	<u>0</u>	<u>6.795</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2011

	<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
	kr.	kr.
<u>Note 23. Varmeregnskab (fortsat)</u>		
2010/11		
Indbetalt aconto	334.165	0
Fjernvarmeomkostning	<u>340.078</u>	<u>0</u>
	5.913	0
Varmeefterbetaling	<u>0</u>	<u>2.000</u>
Varmeregnskab i alt	<u>5.913</u>	<u>8.795</u>

	<u>2010/11</u>	<u>2009/10</u>
	kr.	kr.
<u>Note 24. Indvendig vedligeholdelse for lejere</u>		
Saldo pr. 1. juli	216.202	197.597
Hensat i året	<u>30.778</u>	<u>43.069</u>
	246.980	240.666
Anvendt	21.953	10.052
Indtægtsført	<u>12.783</u>	<u>14.412</u>
Saldo pr. 30. juni	<u>212.244</u>	<u>216.202</u>

Note 25. Øvrig gæld

Varmeanlæg	44.621	6.645
Revision og regnskabsmæssig assistance	36.250	35.500
Hensat primo vedr. salg af lejlighed	163.800	163.800
Hensat primo vedr. valuarvurdering	0	20.000
Vicevært	10.404	0
Telefongodtgørelse	<u>3.600</u>	<u>4.800</u>
	258.675	230.745

Note 26. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 101.183.565 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år og med tillæg af markedsværdien af renteswap. Der henvises i øvrigt til note 21.

Noter til balance pr. 30. juni 2011

Note 27. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 35.000.000 til sikkerhed for mellemværende med Amagerbanken med pant i foreningens ejendom.

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

Aftale om rentesikring (renteswap): Leverandører af aftalen (Nykredit) kan i henhold til aftalen om rentesikring kræve, at foreningen stiller yderligere sikkerhed.

Der er tinglyst servitut på ejendommen om evt. tilbagebetalingskrav efter byfornyelseslovens § 71, stk. 3 af modtaget støtte i forbindelse med en offentlig byfornyelse i 2003. Ifølge servituten er der modtaget støtte med kr. 4.891.000, og efter byfornyelseslovens § 71, stk. 3 kan støtten kræves helt eller delvist tilbagebetalt, hvis ejendommens status ændres indenfor 30 år fra den 30. september 2002. Tilbagebetalingskravet påhviler den, der er ejer af ejendommen, når ejendommens status ændres. Tilbagebetalingskravet kan ikke gøres gældende ved salg af udlejningsboliger, som skifter status til andelsboliger. Byfornyelsesarbejderne er udført før andelsboligforeningens stiftelse. Servituten er aflyst efter regnskabsårets udløb.

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

Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået fra og med den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde sidste ledige lejlighed eller erhvervslejemål. Der er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 3 lejligheder siden stiftelsen den 8. maj 2008, og foreningen udlejer fortsat 11 lejligheder og 5 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Øvrige noter pr. 30. juni 2011

Note 28. Nøgletal

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

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	73	4.436
Boliglejemål	11	706
Erhvervslejemål	5	418
	89	5.560

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdiopgørelser pr. 30. juni:

	2010/11 kr./kvm. total	2009/10 kr./kvm. total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	14.029	14.335
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	17.188	17.188
	2010/11 kr./kvm. andele	2009/10 kr./kvm. andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	17.583	18.449
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	21.544	22.122
Foreslået andelsværdi	1.121	1.063
Andel i foreningens nettogæld m.v.	20.423	21.059
	21.544	22.122

Øvrige noter pr. 30. juni 2011

	2010/11	2009/10
	kr./kvm.	kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	5	3
Øvrige omkostninger	20	24
Finansielle poster netto	74	73
Afdrag	1	1
Udgifter m.v.	100	100
 Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	 70	 65

Note 29. Beregning af andelsværdi

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

Egenkapital pr. 30. juni 2011	-13.142.750
Tilbageførsel af den negative markedsværdi af renteswappen	18.114.562
	4.971.812
 Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	 <u>4.971.812</u> 6.654.000
	0,74719
 Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den. 16. november 2010)	 0,7085

Øvrige noter pr. 30. juni 2011**Fordelingen af andelsværdien på typer af andele**

<u>Andel nr.</u>	<u>Indskud pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Indskud i alt (kr.)</u>	<u>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud (kr)</u>
9,11,13,15,17,18, 20,22,24 og 52	69.000,00	690.000	51.556	515.560
26	70.500	70.500	52.677	52.677
27,65 og 67	72.000	216.000	53.798	161.394
23 og 25	73.500	147.000	54.919	109.838
10,12,14,16,34,38 40,44,47,49,51,53				
55 og 57	75.000	1.050.000	56.039	784.546
43,46,82 og 84	76.500	306.000	57.160	228.640
66, 68 og 70	91.500	274.500	68.368	205.104
2,6,48,50 og 54	94.500	472.500	70.610	353.050
1,3,5,33,37,39 og 58	96.000	672.000	71.730	502.110
83	99.000	99.000	73.972	73.972
60,61 og 62	102.000	306.000	76.214	228.642
64	105.000	105.000	78.455	78.455
79	109.500	109.500	81.817	81.817
41,42 og 45	111.000	333.000	82.938	248.814
77	112.500	112.500	84.059	84.059
73 og 75	115.500	231.000	86.301	172.602
28,29,30,31 og 32	117.000	585.000	87.421	437.105
59,74 og 76	124.500	373.500	93.025	279.075
63	127.500	127.500	95.267	95.267
80	175.500	175.500	131.132	131.132
78	198.000	198.000	147.944	147.944
Afrunding				9
		<u>6.654.000</u>		<u>4.971.812</u>

Likviditetsoversigt pr. 30. juni 2011

30/6 2011
kr.

Disponible beløb:

Restancer, andelshavere	18.300	
Beboerkonto, boligretssag m.v.	15.600	
Beboerkonto, andelssalg	7.100	
Beboerkonto, fraflyttere	62.700	
Varmeregnskab	5.900	
Andre tilgodehavender	28.700	
Forudbetalte omkostninger	6.400	
Likvide beholdninger	5.400	
Disponibel på kassekredit (kreditmaximum kr. 8.000.000)	<u>1.646.700</u>	1.796.800

Diverse gældsposter:

Indvendig vedligeholdelse for lejere	212.200	
Forudbetalt løbende boligafgift	28.500	
Beboerkonto, fraflyttere	134.300	
Øvrig gæld	<u>258.700</u>	<u>633.700</u>

LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2011

1.163.100

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2010 639.500

Formue tilgang i årets løb:

Årets overskud efter prioritetsfradrag og hensættelser	171.100	
Forøgelse af forudbetalt leje og deposita	178.500	
Tilgang nye andele	<u>174.000</u>	<u>523.600</u>

LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2011

1.163.100

I ovenstående likviditetsoverskud pr. 30. juni 2011 er kassekreditte medtaget med maksimum kr. 8.000.000. Lån i Amagerbanken A/S kr. 7.500.000 er ikke medtaget ved opgørelse af likviditetsoverskuddet.

Budget for året 2011/12 med sammenligningstal

	Budget 2011/12 (ej revideret)	Realiseret 2010/11	Budget 2010/11 (ej revideret)
<u>Indtægter:</u>			
Boligaft - medlemmer	4.371.000	4.102.488	4.063.000
Lejeindtægter - ikke medlemmer	547.000	595.456	639.000
Lejeindtægter - ikke medlemmer, erhverv	505.000	504.177	490.000
Arbejdsweekend	0	14.000	0
Vaskeriregnskab	70.000	70.139	80.000
Tilskud efter lov om privat byfornyelse	509.000	593.679	593.000
Fortjeneste ved salg af andel	0	-41.762	130.000
Vedligeholdelsestilsvaret bolig 14, 32 og 50	0	12.783	0
Andre indtægter	1.000	20.002	1.000
	6.003.000	5.870.962	5.996.000
<u>Omkostninger:</u>			
Ejendomsskatter	355.000	321.194	342.000
Forsikringer	55.000	50.022	49.000
Vandafgift	228.000	224.190	248.000
Elforbrug fællesarealer	110.000	107.404	100.000
Vicevært	125.000	122.741	130.000
Snerydning	30.000	26.438	25.000
Renholdelse af fortov	27.000	23.248	12.000
Vedligeholdelse, løbende	295.000	54.183	290.000
Genopretning og renovering (nedrivning af hus i gård samt vinduer store gård)	450.000	232.995	760.000
Administrationshonorar	145.000	129.258	152.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	33.000	32.375	33.000
Andre salærer	10.000	8.000	0
Varmeregnskabshonorar	27.000	25.377	37.000
Gebyrer m.v.	15.000	13.095	7.000
Andre administrationsudgifter	0	52	0
Vurdering salg	6.000	9.375	0
Kopiering og kontorartikler	5.000	4.070	12.000
Møder og generalforsamling	2.000	1.575	3.000
Telefon	5.000	2.400	5.000
ABF kontingent	15.000	11.839	10.000
Tab lejere	60.000	29.525	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere	33.000	30.778	33.000
OMKOSTNINGER I ALT	2.031.000	1.460.134	2.248.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	3.972.000	4.410.828	3.748.000

Budget for året 2011/12 med sammenligningstal

	Budget 2011/12 (ej revideret)	Realiseret 2010/11	Budget 2010/11 (ej revideret)
<u>Finansielle poster:</u>			
Renteindtægter bank	0	39	0
Prioritetsrenter og bidrag	-1.550.000	-1.391.297	-1.556.000
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån	22.000	22.697	23.000
Betaling vedrørende renteswap	-2.040.000	-2.128.710	-1.966.000
Renter bank	-720.000	-707.120	-780.000
Andre renter	-1.000	-100	-1.000
FINANSIELLE POSTER, NETTO	4.289.000	4.204.491	4.280.000
 RESULTAT FØR SKAT	 -317.000	 206.337	 -532.000
 ÅRETS RESULTAT	 -317.000	 206.337	 -532.000
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	-317.000	206.337	-532.000
DISPONERET I ALT	-317.000	206.337	-532.000
 Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsfradrag og hensættelser:			
Årets resultat	-317.000	206.337	-532.000
Betalte prioritetsafdrag	-37.000	-35.198	-36.000
Genopretning og renovering af ejendommen	450.000	232.995	760.000
Resultat af ordinær drift	96.000	404.134	192.000
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-450.000	-232.995	-760.000
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	-354.000	171.139	-568.000

Budget for året 2011/12 med sammenligningstal

Likviditetsoversigt for året 2011/12

Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2011	1.163.100
Årets budgetterede resultat 2011/12 efter prioritetsafdrag og hensættelser	-354.000
Likviditetsoverskud pr. 30. juni 2012	<u>809.100</u>

I ovenstående likviditetsoverskud pr. 30. juni 2012 er kassekreditten medtaget med maksimum kr. 8.000.000. Lån i Amagerbanken A/S kr. 7.500.000 er ikke medtaget ved opgørelse af likviditetsoverskuddet.

Foranstående budget for perioden 1. juli 2011 - 30. juni 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.