



Tlf: 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR-nr. 20 22 26 70

A/B ARRESØPARKEN

ÅRSRAPPORT

2011

7. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den / 2012

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	5
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-9
Resultatopgørelse.....	10
Balance.....	11-12
Noter	13-17
Andelskroneberegning.....	17
Supplerende beretning	
Drifts- og likviditetsbudget 1. januar - 31. december.....	18

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Arresøparken Troldebakken 1 - 44 3300 Frederiksværk Ejendom: Matr.nr. Vinderød by, Vinderød 6 BT CVR-nr.: 29 36 17 54 Stiftet: 1. november 2004 Hjemsted: Frederiksværk Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Arne Thøgersen, formand Thorkil Olsen, næstformand Birgit Graulund, kasserer Anny L. Pedersen, sekretær Leif Niemann
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Gert Larsen
Pengeinstitut	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2011 for A/B Arresøparken.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksværk, den 12. marts 2012

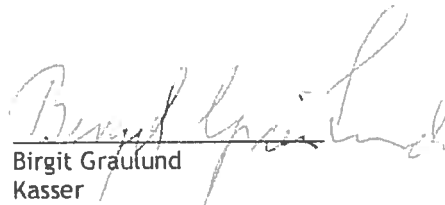
Bestyrelse:



Arne Thøgersen
Formand




Thorkil Olsen
Næstformand



Birgit Graulund
Kasser



Anny L. Pedersen
Sekretær



Leif Niemann

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til andelshaverne i A/B Arresøparken

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Arresøparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Revisionen har ikke omfattet den supplerende beretning på side 18, og budgettallene i resultatopgørelsen.

Ledelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens ledelse og administrator har ansvaret for 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 fejl-information, 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 vores revision 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 fejl-information.

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 fejl-information 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.

Konklusion

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

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

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

København, den 12. marts 2012

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Steen Klit Andersen
Statsautoriseret revisor

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Arresøparken 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:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelslejligheder.....	28	3.157,00
	28	3.157,00
Grundareal i m ²		12.163,00
Nøgletal	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	21.223	21.223
Anskaffelsessum (kostpris).....	16.216	16.216
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	13.802	
Foreslået andelsværdi.....	6.508	
		kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		855
Omkostninger m.v. i %		
Øvrige omkostninger.....		16%
Finansielle poster, netto.....		74%
Afdrag.....		10%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		98%

UDVIKLING I HOVEDTAL

	2011	2010	2009	2008	2007
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2007 = index 100).....	120	118	112	102	100
Andelskrone.....	1,910	2,084	2,672	2,707	1,965
Vedttaget på generalforsamlingen.....		2,084	1,835	1,986	1,965

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Troldebakken 1 - 44, 3300 Frederiksværk.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommens øvrige forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Arresøparken for 2011 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i balancen under "Andre reserver" og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen. Præsentationen af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i Årsregnskabsloven.

Endvidere er formålet at give oplysninger om andelenes værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 og § 6, stk. 5.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Måling af foreningens ejendom til dagsværdi. Tidligere blev ejendommen målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger

Bestyrelsen har vurderet behovet for at foretage opskrivning af den bogførte værdi af ejendommen til dagsværdi, idet det er bestyrelsens opfattelse, at det i højere grad afspejler den korrekte værdi, og således at det giver et mere retvisende billede af foreningens aktiver og forpligtelser, egenkapital, finansielle stilling og resultat, hvorfor regnskabspraksis er ændret i overensstemmelse hermed.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringerne er ikke tilrettet for sidste år.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en forøgelse af balancesummen med 15.807 tkr., som kan henføres til opskrivning på ejendommen, mens egenkapitalen pr. 31. december 2011 er forøget med 15.807 tkr.

Bortset fra ovenstående er årsrapporten udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift.

Ikke indbetalt boligafgift samt forudmodtaget boligafgift er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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.

Andre materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

Småanskaffelser med en kostpris på under 12,3 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat og ændringer i dagsværdien af finansielle instrumenter (renteswap).

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutnings-tidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Afledte finansielle instrumenter (renteswap)

Renteswaps indregnes første gang i balancen til kostpris og værdiansættes efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Positive og negative dagsværdier af renteswaps indgår i langfristede forpligtelser, idet de kan henføres til foreningens prioritetsgæld.

Ændring i dagsværdien af renteswaps, der anvendes til rentesikring (afdækning) af fremtidige trans-aktioner, indregnes direkte på egenkapitalen under "Overført resultat".

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter § 14.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	Regnskab 2011 kr.	Regnskab 2010 tkr.	(ej revideret) Budget 2011 tkr.
Andelsboligafgift.....		2.700.600	2.564	2.701
Andre indtægter.....	1	11.025	11	9
Indbetalt til fremtidig vedligeholdelse.....		41.328	41	41
INDTÆGTER I ALT.....		2.752.953	2.616	2.751
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-223.722	-212	-224
Forbrugsafgifter.....	3	-117.987	-121	-100
Renholdelse/gårdmandsløn.....	4	-18.010	-113	-30
Reparationer og vedligeholdelse.....	5	-5.711	0	-2
Foreningsomkostninger.....	6	-39.748	-38	-66
Henlagt til fremtidig vedligeholdelse.....	10	-41.328	-41	-41
OMKOSTNINGER I ALT.....		446.506	525	463
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....		2.306.447	2.091	2.288
Finansielle indtægter.....		4.477	4	4
Prioritetsrenter.....	11	-2.033.395	-1.954	-1.964
FINANSIELLE POSTER, NETTO.....		-2.028.918	-1.950	-1.960
ÅRETS RESULTAT.....		277.529	141	328
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		256.431	244	256
Overført resultat.....		21.098	-103	72
I ALT.....		277.529	141	328

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2011 kr.	2010 tkr.
Grunde og bygninger.....	7	67.000.000	51.193
Materielle anlægsaktiver.....		67.000.000	51.193
ANLÆGSAKTIVER.....		67.000.000	51.193
Bankindeståender.....	8	177.427	287
Likvide beholdninger.....		177.427	287
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		177.427	287
AKTIVER.....		67.177.427	51.480

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2011 kr.	2010 tkr.
Andelskapital		10.780.000	10.780
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		15.807.291	0
Overført resultat.....		-3.161.580	-1.747
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	9	23.425.711	9.033
Hensat til fremtidig vedligeholdelse.....	10	230.979	214
EGENKAPITAL		23.656.690	9.247
Prioritetsgæld	11	43.477.276	42.042
Langfristede gældsforpligtelser.....		43.477.276	42.042
Skyldige omkostninger	12	41.683	191
Mellemregning andelshavere.....		1.778	0
Kortfristede gældsforpligtelser		43.461	191
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		43.520.737	42.233
PASSIVER.....		67.177.427	51.480
 Andelskroneberegning	 13		

NOTER

	2011 kr.	2010 tkr.	Note
Andre indtægter			1
Lejeindtægt, gæsteværelser/fælleshus.....	6.225	10	
Ventelistegebyrer.....	500	1	
Diverse indtægter.....	4.300	0	
	11.025	11	
Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat.....	201.831	189	
Bygningsforsikring.....	19.911	21	
Bestyrelsesansvar, ABF.....	945	1	
Arbejdsskadeforsikring.....	1.035	1	
	223.722	212	
Forbrugsafgifter			3
Renovation.....	96.338	100	
Vandafgift.....	2.910	3	
Elektricitet.....	7.522	9	
Fjernvarme.....	11.217	9	
	117.987	121	
Renholdelse/gårdmandsløn			4
Snerydning.....	17.352	53	
Snerydning tidligere år.....	0	59	
Rengøringsartikler.....	658	1	
	18.010	113	
Reparationer og vedligeholdelse			5
Grønne arealer.....	1.343	0	
Græsslåmaskine m.v.....	4.298	1	
Rep. og vedligeholdelse boliger.....	25.203	0	
5-års eftersyn.....	0	21	
Varmeeftersyn.....	0	12	
Diverse.....	70	1	
Reparation og vedligehold dækket af hensættelser.....	-25.203	-35	
	5.711	0	

NOTER

	2011 kr.	2010 tkr.	Note
Foreningsomkostninger			6
Administration.....	5.401	5	
Revision.....	18.125	18	
Kontingent, ABF.....	5.291	5	
Porto/forsend./kopier/blanketter.....	3.095	3	
Bestyrelsesudgift.....	810	0	
Repræsentation.....	2.999	1	
Kontorartikler.....	1.661	2	
Economics.....	0	1	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	1.898	3	
Diverse udgifter/øredifferencer.....	468	0	
	39.748	38	
Grunde og bygninger			7
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2011.....		51.192.709	
Tilgang.....		0	
Afgang.....		0	
Kostpris 31. december 2011.....		51.192.709	
Opskrivninger 1. januar 2011.....		0	
Årets opskrivninger.....		15.807.291	
Opskrivninger 31. december 2011.....		15.807.291	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2011.....		67.000.000	
	2011 kr.	2010 tkr.	
Bankindeståender			8
Handelsbanken 6301 4058720.....	0	3	
Nykredit 8117 000 1395852.....	14.991	284	
Nykredit 8117 2690580.....	162.436	0	
	177.427	287	

NOTER

					Note
Egenkapital					9

	Andelskapital	reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2011.....	10.780.000	0	-1.747.010	9.032.990
Forslag til årets resultatdisponering.....			21.098	21.098
Afdrag prioritetsgæld.....			256.431	256.431
Værdiregulering renteswap.....			-1.692.099	-1.692.099
Årets opskrivninger.....		15.807.291		15.807.291
Egenkapital 31. december 2011.....	10.780.000	15.807.291	-3.161.580	23.425.711

	2011 kr.	2010 tkr.
Hensat til fremtidig vedligeholdelse		
Hensat til fremtidig vedligeholdelse, primo.....	214.854	208
Henlagt i året.....	41.328	41
	256.182	249
Anvendt i året.....	-25.203	-35
	-25.203	-35
Hensat til fremtidig vedligeholdelse i alt.....	230.979	214

Prioritetsgæld							11
-----------------------	--	--	--	--	--	--	-----------

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
DLR Kredit	13.470.000	8.454.336	256.431	327.327	8.197.905	8.648.520
Nykredit, var. rt....	27.027.000	27.027.000	0	693.999	27.027.000	27.081.054
Nykredit, var. rt....	3.642.000	3.642.000	0	93.519	3.642.000	3.649.284
Renteswap.....	0	2.918.272	0	918.550	4.610.371	4.610.371
		42.041.608	256.431	2.033.395	43.477.276	43.989.229

Lån nr. 1 er et rentetilpasningslån med en aktuel rente på 3,096 % og en restløbetid på 22 år. Lånet rentetilpasses næste gang pr. 31. december 2015.

Lån nr. 2 er et variabelt lån med en restløbetid på 25 år.

Lån nr. 3 er et variabelt lån med en restløbetid på 24 år og 6 mdr.

Der er til de variable lån fra Nykredit tilknyttet en renteswapaførelse med en fast rente på 4,68 %, som løber frem til 31. december 2016.

NOTER

	2011 kr.	2010 tkr.	Note
Skyldige omkostninger			12
BDO.....	18.125	18	
Renovation.....	23.558	0	
Nykredit.....	0	156	
Snerydning.....	0	17	
	41.683	191	

NOTER

Note

Egenkapital ('andelenes værdi')

13

I henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 23.425.711

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 7).....	51.192.709
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	0
3. Kontant ejendomsværdi.....	67.000.000

I den udstrækning markedrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdien 1. oktober 2010 kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2011.....		23.425.711
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2010.....	67.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>67.000.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	43.989.229	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>43.477.276</u>	-511.953
Fratrukket Belvedere til kostpris.....		-2.368.200
Foreningens formue pr. 31. december 2011.....		20.545.558

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{20.545.558 \times \text{andelsindskud}}{10.780.000}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 1,91. Andelsindskuddet udgør kr. 2673,61 pr. m².

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 1,91, svarende til 5.106,59 pr. m². eller 735.350 kr. pr. bolig.

SUPPLERENDE BERETNING
DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	(ej revideret) Budget 2012 kr.	Regnskab 2011 kr.
Andelsboligafgift.....	2.764.000	2.700.600
Andre indtægter.....	12.000	11.025
Indbetalt til fremtidig vedligeholdelse.....	41.328	41.328
Indtægter i alt.....	2.817.328	2.752.953
Ejendomsskat.....	-213.000	-201.831
Forsikringer.....	-24.000	-21.891
Renovation.....	-103.000	-96.338
Vandafgift.....	-3.000	-2.910
Elektricitet.....	-8.000	-7.522
Fjernvarme.....	-7.000	-11.217
Snerydning.....	-15.000	-17.352
Rengøringsartikler.....	-1.000	-658
Reparationer og vedligeholdelse.....	-2.000	-5.711
Foreningsomkostninger.....	-45.000	-39.748
Henlagt til fremtidig vedligeholdelse.....	-41.000	-41.328
Finansielle indtægter.....	4.000	4.477
Finansielle omkostninger.....	-2.025.000	-2.033.395
Udgifter i alt.....	2.483.000	2.475.424
ÅRETS RESULTAT.....	334.328	277.529
Afdrag på prioritetsgæld.....	-265.000	-256.431
Nettoresultat.....	69.328	21.098
Andre likviditetspåvirkninger		
Anvendelse fra henlæggelser til vedligeholdelse.....	-233.750	
Likviditetsforskydning.....	-164.422	
Likvid beholdning, primo.....	133.966	
Likvid beholdning, ultimo.....	-30.456	
Oversigt over vedligeholdelseskontoen:		
Henlagt, primo.....	230.496	214.371
Årets henlæggelse.....	41.328	41.328
Eftersyn varmeanlæg.....	-12.500	0
Diverse reparationer.....	-10.000	-25.203
Maling af døre og vinduer.....	-211.250	0
Henlagt ultimo.....	38.074	230.496