

**REVISORS  
EKSEMPLAR**



**Andelsboligforeningen  
Njal**

---

**Årsrapport for perioden  
1. juli 2009 til 30. juni 2010**

---

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
Bestyrelsespåtegning	2
Revisionspåtegning	3-4
Foreningsoplysninger	5
Anvendte regnskabsprincipper	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Noter	10-18
Andelskroneberegning	17-18

## Bestyrelsespåtegning

---

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. juli 2009 til 30. juni 2010 for Andelsboligforeningen Njal.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og vedtægterne.

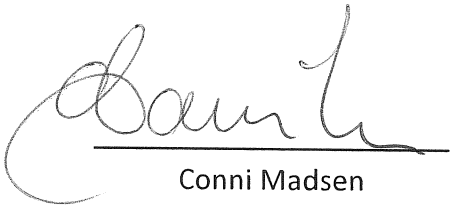
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

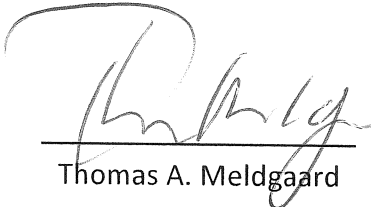
Der er efter regnskabsperiodens afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1 / 12 2010

Bestyrelse:

  
 Conni Madsen  
 (formand)

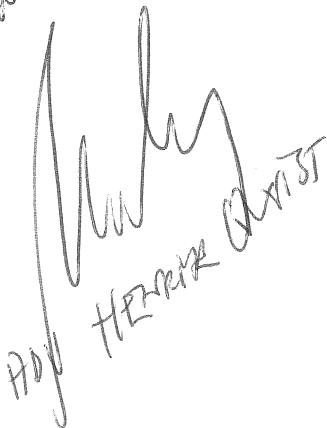
  
 Thomas A. Meldgaard

  
 Jesper Bahn Larsen

  
 Stine Villadsen

  
 Lars Rasmussen

  
 Mette Belling Skov

*Godkendt 2/12 10*  
  
 Henrik Christensen

## Revisionspåtegning

---

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Njal

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Njal for regnskabsåret 1. juli 2009 til 30. juni 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven og vedtægterne.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen 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 revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. 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 foreningens 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 foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

## Revisionspåtegning (fortsat)

---

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2009 til 30. juni 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og vedtægterne.

København, den 14. september 2010

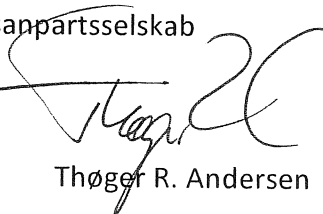
TT Revision

statsautoriseret revisionsanpartsselskab



Torben Madsen

statsautoriseret revisor



Thøger R. Andersen  
registreret revisor, CMA

## Foreningsoplysninger

---

### Foreningens navn

Andelsboligforeningen Njal  
Stiftet 1. april 2001

### Administrator

Administration Danmark  
Stenløsevej 152  
5260 Odense S  
Tlf. 70 20 59 57

### Regnskabsperiode

1. juli 2009 til 30. juni 2010

### Bestyrelse

Conni Madsen (formand)  
Thomas A. Meldgaard  
Jesper Bahn Larsen  
Stine Villadsen  
Lars Rasmussen  
Mette Belling Skov

### Revisor

TT Revision  
statsautoriseret revisionsanpartsselskab  
Vester Voldgade 107  
1552 København V  
Tlf. 33 15 27 27

### Advokat

Henrik Qwist  
Nielsen & Thomsen Advokater  
Østbanegade 55  
2100 København Ø  
Tlf. 35 44 70 00

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder tilpasset andelsboligforeningens behov og foreningens vedtægter.

### Resultatopgørelsen

#### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægter i resultatopgørelsen periodiseres efter regnskabsperioden.

#### Udgifter

Udgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Ejendommen optages til den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Mindre forbedringer, vedligeholdelse og småanskaffelser udgiftsføres løbende i resultatopgørelsen.

Ved gennemførelse af større byggesager indregnes dette i balancen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender er gennemgået individuelt med henblik på en vurdering af de enkelte debitorer og eventuelle hensættelser til tab.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den nominelle restgæld på balancedagen, og hele prioritetsgælden er anført som langfristet gæld.

#### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser til bestemte formål foretages i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning, samt opgørelse over forventede fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

#### Skat

Skat af periodens resultat, der påhviler andelsboligforeningen på afslutningstidspunktet er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Foreningen bliver først beskattet ved salg af lejligheder ved salg af den sidste udlejede lejlighed. Der er ikke udgiftsført latent skat af salg af lejligheder.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2009 til 30. juni 2010

---

<u>Note</u>	<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
<b>Indtægter</b>		
1 Boligafgifter, lejeindtægter og salg af andele mv.	12.834.501	12.992.120
2 Renteindtægter	118.944	287.492
<b>Indtægter i alt</b>	<b><u>12.953.445</u></b>	<b><u>13.279.612</u></b>
<b>Udgifter</b>		
3 Ejendomsudgifter	3.012.329	2.860.530
4 Reparation og vedligeholdelse	352.087	474.223
5 Administrationsudgifter	1.006.290	992.815
6 Renteudgifter	6.885.602	6.726.043
11 Udgifter afholdt i henhold til vedligeholdelsesplan	3.820.906	1.232.802
11 - dækket af henlæggelsen	-3.820.906	-1.232.802
<b>Udgifter i alt</b>	<b><u>11.256.308</u></b>	<b><u>11.053.611</u></b>
<b>Resultat før afskrivninger og henlæggelser</b>	<b><u>1.697.137</u></b>	<b><u>2.226.001</u></b>
Betalt selskabsskat	0	0
11 Årets henlæggelse	1.042.401	1.599.281
<b>Årets resultat</b>	<b><u>654.736</u></b>	<b><u>626.720</u></b>
<b>Årets resultat før afdrag</b>	<b>654.736</b>	<b>626.720</b>
Årets afdrag på prioritetsgæld	654.736	626.720
<b>Årets resultat efter afdrag</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>



**Balance pr. 30. juni 2010**

-----

<u>Note</u>	<u>Aktiver</u>	<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Ejendom</b>			
Ejendommene matr. nr. 133 m.fl., Amagerbros kvarter, København (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2009, kr. 409.000.000)			
	Anskaffelsessum	117.101.392	117.101.392
7	Loftsudvidelse og tagrenovering	29.000.103	29.000.103
	Opskrivning til offentlig ejendomsvurdering	262.898.505	262.898.505
	<b>Ejendom i alt</b>	<b>409.000.000</b>	<b>409.000.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>409.000.000</b>	<b>409.000.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
	Tilgodehavende boligafgift	231.076	63.617
	Afsluttet varmeregnskab	0	10.406
	Uafsluttet varmeregnskab (2009/10)	11.869	0
	Periodeafgrænsningsposter	80.027	45.560
	Forbedringsomkostninger, lejelejlighed	0	104.072
	Tilgodehavende vedrørende salg af andel	0	357.960
	Andre tilgodehavender	9.126	54.757
	Mellemregning, administrator	20.402	26.430
	Mellemregning, andelssalg	49.203	130.743
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>401.703</b>	<b>793.545</b>
<b>Likvide beholdninger</b>			
	Kassebeholdning	1.705	2.156
	Pengeinstitutter	4.155.120	7.105.776
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>4.156.825</b>	<b>7.107.932</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.558.528</b>	<b>7.901.477</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>413.558.528</b>	<b>416.901.477</b>

Balance pr. 30. juni 2010

-----

Passiver

-----

<u>Note</u>	<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
<b>Egenkapital</b>		
8 Andelskapital	9.255.670	9.225.550
9 Opskrivningshenlæggelser	209.118.505	209.118.505
10 Overført resultat	5.164.303	4.509.567
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>223.538.478</u></b>	<b><u>222.853.622</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
11 Henlæggelser til vedligeholdelse	46.089.675	48.868.180
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>46.089.675</u></b>	<b><u>48.868.180</u></b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
12 Prioritetsgæld	140.388.750	141.043.486
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>140.388.750</u></b>	<b><u>141.043.486</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Deposita leje	331.881	322.371
Forudbetalt boligafgift	8.078	66.045
Forudbetalt vedr. salg af lejligheder	787.457	1.541.532
Forudbetalt leje	33.960	32.118
Forudbetalt leje 2 måneder (periodiseret indtægt)	297.662	295.737
Uafsluttet varmeregnskab (2008/09)	0	184.962
Skyldige omkostninger	720.125	407.852
13 Indvendig vedligeholdelse	1.362.462	1.285.572
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.541.625</u></b>	<b><u>4.136.189</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>413.558.528</u></b>	<b><u>416.901.477</u></b>
14 Forpligtelser		
15 Andelenes værdi		

	<b>Noter</b>	
	-----	
<u>Note</u>	<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
<b>1 Boligafgifter og lejeindtægter mv.</b>		
Boligafgift	10.161.837	9.879.242
Boligleje	1.625.890	1.572.637
Erhvervsleje	585.320	574.169
Kælderleje	24.375	22.500
Salg af andele, netto	257.749	677.568
Bryggenet eksklusiv finansiering og afskrivning (netto)	62.264	68.649
Arbejdsweekends	58.400	54.800
Indvendig vedligeholdelse (solgte lejligheder)	0	85.668
Andre indtægter, herunder ventelistegebyrer	58.666	56.887
<b>Boligafgifter og lejeindtægter i alt</b>	<b><u>12.834.501</u></b>	<b><u>12.992.120</u></b>
<b>2 Renteindtægter</b>		
Bankindeståender	118.944	283.706
Rente mellemregning med administrator	0	3.786
<b>Renteindtægter i alt</b>	<b><u>118.944</u></b>	<b><u>287.492</u></b>
<b>3 Ejendomsudgifter</b>		
Ejendomsskat	566.644	535.194
Renovation	400.304	369.720
Vand	820.558	757.094
El	87.360	99.447
Forsikringer	164.538	172.408
Viceværtsservice mv.	447.661	421.223
Ejendomsinspektør	102.458	85.006
Vagtordning	38.493	37.692
Trappevask	259.063	266.630
Vinduespolering, snerydning mv.	79.855	73.613
Leje af kontor, incl. varme	32.141	30.892
Øvrige ejendomsudgifter	13.254	11.611
<b>Ejendomsudgifter i alt</b>	<b><u>3.012.329</u></b>	<b><u>2.860.530</u></b>

## Noter

<u>Note</u>	<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
4 <b>Reparation og vedligeholdelse</b>		
Kloakarbejde	0	16.125
Elektriker	74.332	102.420
Blikkenslager	54.104	35.333
Varmeanlæg	62.522	58.774
Rådgivning	0	12.957
Dørtelefonanlæg	19.981	15.242
Tag, herunder duesikring	773	63.980
Facader og vinduer	57.827	44.352
Kælder og loftsrum	27.641	0
Låseservice m.v.	-1.332	22.986
Arbejdsweekend	16.547	17.471
Anden reparation og vedligeholdelse	4.504	29.880
Fællesarealer, indendørs/udendørs	35.188	53.969
Beboerhjørnet	0	734
<b>Reparation og vedligeholdelse i alt</b>	<b><u>352.087</u></b>	<b><u>474.223</u></b>

**Noter**  
-----

<u>Note</u>	<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
<b>5 Administrationsudgifter</b>		
Administration	334.960	305.865
Administration venteliste	22.475	21.570
Revision	52.000	50.500
Revision, ekstraarbejde tidligere år	4.500	10.125
Bestyrelsesgodtgørelse (2008/09)	77.600	82.300
Kontorhold, porto mv.	21.029	37.463
Gebyrer og PBS	15.370	17.219
Telefon og internet	8.808	9.145
Udarbejdelse af varmeregnskab	110.361	105.106
Møder og generalforsamling	31.450	29.211
Kontingenter	12.014	11.467
Administration, ekstraarbejder	7.126	1.500
Advokat, forlig, boligretssager mv.	212.663	297.605
Førligsomkostninger vedr. tilgodehavende (salg af andel)	93.138	0
Tab på tilgodehavender	1.236	6.281
Diverse	1.560	7.458
<b>Administrationsudgifter i alt</b>	<b><u>1.006.290</u></b>	<b><u>992.815</u></b>
<b>6 Renteudgifter</b>		
Renteudgifter og provision, bank	5.101	5.310
Renter Grundejernes Investeringsfond	120.000	120.000
Øvrige prioritetsrenter	6.760.501	6.600.733
<b>Renteudgifter i alt</b>	<b><u>6.885.602</u></b>	<b><u>6.726.043</u></b>

## Noter

-----

<u>Note</u>	<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
<b>7 Loftsudvidelse og tagrenovering</b>		
Saldo primo	29.000.103	29.000.103
<b>Saldo ultimo</b>	<b>29.000.103</b>	<b>29.000.103</b>
<b>8 Andelskapital</b>		
Saldo pr. 1. juli 2009	9.225.550	9.194.150
Salg af andele	30.120	31.400
<b>Andelskapital pr. 30. juni 2010</b>	<b>9.255.670</b>	<b>9.225.550</b>
<b>9 Opskrivningshenlæggelser</b>		
Saldo pr. 1. juli 2009	209.118.505	254.118.505
Årets nedskrivning ved ny offentlig ejendomsvurdering	0	-45.000.000
Henlæggelse til vedligeholdelse	0	0
<b>Saldo pr. 30. juni 2010</b>	<b>209.118.505</b>	<b>209.118.505</b>
<b>10 Overført resultat/opskrivninger</b>		
Saldo pr. 1. juli 2009	4.509.567	3.882.847
Resultat for perioden	654.736	626.720
<b>Saldo pr. 30. juni 2010</b>	<b>5.164.303</b>	<b>4.509.567</b>

		<b>Noter</b>				
		-----				
<u>Note</u>				<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>	
11	<b>Henlæggelser</b>					
	Saldo pr. 1. juli 2009			48.868.180	48.501.701	
	Årets henlæggelse			1.042.401	1.599.281	
	<i>Årets anvendelse af henlæggelser:</i>					
	Indtægtsført vedrørende portdæk			7.313	0	
	Kloakarbejde			-137.379	-116.149	
	Udskiftning faldstammer			-98.249	-157.911	
	Udskiftning vandmålere			-12.380	-7.225	
	Isolering af kælder			-61.964	0	
	Facaderenovering			0	-6.883	
	Opgangsrenovering			-3.227.428	-212.166	
	Tagrenovering, 5-års-gennemgang			-245.266	0	
	Reparation af lejlighed			0	-230.672	
	Gårdstandsættelse			-45.553	-87.571	
	Gårdbeskæring			0	-40.613	
	Legepladsrenovering			0	-28.028	
	Ramper			0	-9.556	
	Renovering af el			0	-40.794	
	Støbning af trappe og udendørs vedligeholdelse			0	-295.234	
	<i>Årets anvendelse af henlæggelser i alt</i>			<u>-3.820.906</u>	<u>-1.232.802</u>	
	<b>Saldo pr. 30. juni 2010</b>			<b><u>46.089.675</u></b>	<b><u>48.868.180</u></b>	
12	<b>Prioritetsgæld</b>			<u>2009/10</u>	<u>2009/10</u>	
		<u>Udløb</u>	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
	Grundejernes Inv. Fond, 1,50% opr. 8.000.000	2035	120.000	0	8.000.000	8.000.000
	Nykredit, rentetilpasning, 5,96% opr. 51.400.000	2030	3.228.281	0	51.400.000	53.173.013
	Nykredit, kontantlån 4,40%, opr. 32.800.000	2035	1.416.466	654.736	29.585.750	30.653.007
	Nykredit, rentetilpasning, 4,67%, opr. 51.403.000	2030	1.943.767	0	51.403.000	51.038.190
	Værdi af renteswaps til- knyttet disse lån		<u>171.987</u>			<u>9.805.761</u>
	<b>Prioritetsgæld i alt</b>		<b><u>6.880.501</u></b>	<b><u>654.736</u></b>	<b><u>140.388.750</u></b>	<b><u>152.669.971</u></b>

## Noter

-----

### Note

**13 Prioritetsgæld, fortsat  
A/B Njal – finansiering**

I forbindelse med A/B Njals aflæggelse af regnskab for 2009/10 kan følgende oplyses om foreningens gæld:

**Lån i Grundejernes Investeringsfond DKK 8.000.000**

Lånet har en fast rente på 1,5%. Lånet løber over 30 år, og er afdragsfrit frem til 1.9.2010. Lånet er et annuitetslån. Vedrørende det kommende regnskabsårs ydelse, henvises der til budgettet.

**Rentetilpasningslån DKK 51.400.000**

Lånet er et F10-lån, hvilket indebærer, at lånet skal rentetilpasses hvert 10. år – næste gang 31.12.2010. Lånet er ydet med afdragsfrihed frem til denne dato. Lånet indeholder ikke mulighed for konvertering til kurs 100. Den 1.01.2011 optages et nyt lån til erstatning for dette lån. Det nye lån er et afdragsfrit Cibor 6-lån.

Til lånet er knyttet en fastrenteaftale (renteswap) på 4,39% p.a. gældende for perioden 31.12.2010 (næste rentetilpasning) til 31.12.2020. Fastrenteaftalen indeholder ikke mulighed for konvertering til kurs 100.

Dette indebærer, at foreningen kender renten på lånet frem til 31.12.2020 og således først på dette tidspunkt har en renteusikkerhed.

**Kontantlån opr. stort DKK 32.800.000**

Lånet har en kontantrente på 4,40% p.a.. Lånet afdrages over 30 år og udløber 31.3.2035. Lånet er et traditionelt realkreditlån med konverteringsret til kurs 100.

**Rentetilpasningslån DKK 51.403.000**

Lånet er et F1-lån, hvilket indebærer, at lånet skal tilpasses hvert år den 31.12. Lånet indeholder ikke mulighed for konvertering til kurs 100. Lånet er ydet med afdragsfrihed frem til 31.12.2015.

Til lånet er knyttet en fastrenteaftale (renteswap) på 3,98% p.a. gældende frem til 31.12.2015. Fastrenteaftalen indeholder ikke mulighed for konvertering til kurs 100.

Dette indebærer, at foreningen kender renten på lånet frem til 31.12.2015 og således først på dette tidspunkt har en renteusikkerhed.

For yderligere oplysning om gæld henvises der til foreningens granskning, udarbejdet af foreningens advokat.



**Noter**

-----

<u>Note</u>	<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>
<b>13 Indvendig vedligeholdelse</b>		
Saldo pr. 1. juli 2009	1.285.572	1.282.680
Henlagt i 2009/10	<u>153.876</u>	<u>371.330</u>
.	1.439.448	1.654.010
Anvendt i 2009/10	<u>76.986</u>	<u>368.438</u>
<b>Saldo pr. 30. juni 2010</b>	<b><u>1.362.462</u></b>	<b><u>1.285.572</u></b>

**14 Forpligtelser**

*Skatteforpligtelsen*

Der påhviler andelsboligforeningen en skatteforpligtelse, der opstår ved ophør af erhvervs-mæssig virksomhed, (salg af sidste udlejede lejlighed) . Iflg. vedtægternes § 3, stk. 6 er bestyrelsens mulighed for at træffe beslutning om salg af den sidste udlejede lejlighed indskrænket. Det er således generalforsamlingen, der træffer beslutning om evt. salg af den sidste lejlighed, der dermed udløser skatteforpligtelsen. Skatteforpligtelsen ved salg, kan pr. 30/6-2010 opgøres til ca. kr. 19,7 mio. for de lejligheder, der er solgt. Hvis de resterende udlejede lejligheder kunne opgøres pr. 30/6-2010, svarer den samlede forpligtelse til ca. kr. 35 mio. Beløbet kan først opgøres endeligt ved salg af den sidste udlejede lejlighed.

*Øvrige forpligtelser*

Andelsboligforeningen har udstedt ejerpantebrev på kr. 6.000.000 til Nykredit Bank, til sikkerhed for en kassekredit på i alt kr. 9.000.000.

Andelsboligforeningen har stillet garanti overfor "Foreningen Bryggenet" for kr. 334.800.

Andelsboligforeningen har stillet garanti og kaution overfor banker på vegne af andels-havere med i alt kr. 137.950.

Noter  
-----

Note

2009/10

15 **Beregning af andelskronen**

Andelskronen er opgjort efter bestemmelserne i lov om andelsboliger m.v., § 5 stk. 2 C  
(Anvendt seneste offentlige vurdering)

	<u>m2</u>	<u>Andels- kapital</u>
Andelshavere med indskud kr. 500,- pr. m2	18.511,34	9.255.670
Udlejede lejligheder, inkl. erhverv	4.496,80	0
Usolgt loftsareal	363,50	0
	<u>23.371,64</u>	<u>9.255.670</u>
Egenkapital i henhold til regnskab		223.538.478
Regulering ejendomsværdi:		
Ejendommens offentlige vurdering pr. 1.10.2009	409.000.000	
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	<u>409.000.000</u>	0
Kursregulering, prioritetsgæld:		
Nom. restgæld	140.388.750	
Kursværdi pr. 30. juni 2010	<u>152.669.971</u>	<u>-12.281.221</u>
	<u>211.257.257</u>	<u>211.257.257</u>
Maksimal andelsværdi pr. 30. juni 2010, pr. m2 =	18.511 =	<u><b>11.412</b></u>

På den ordinære generalforsamling 9. november 2009 blev andelskronen fastsat til kr. 11.000.

Bestyrelsen foreslår andelskronens værdi fastsat til

**11.000**

## Noter

-----

### Note

#### 15 Beregning af andelskronen (fortsat)

Andelskronens maksimalpris er beregnet ud fra den offentlige vurdering pr. 1.10.2009. Til oplysning er den offentlige vurdering faldet med ca. 10% siden vurderingen pr. 1.10.2006.

Af Skats vurderingsvejledning fremgår det, at for andelsboligforeningsejendomme ansættes ejendomsværdien principielt efter samme retningslinier, som gælder for private udlejningsejendomme.

Prisen for en udlejningsejendom vil være bestemt af ejendommens forventede afkast. Ejendommens afkast skal holdes op imod faktorer som den aktuelle obligationsrente og inflationsraten.

Af Skats vurderingsvejledning fremgår det endvidere, at ændringer i den offentlige huslejeregulering og forventninger om ændringer heri, spiller en rolle for prisfastsættelsen. **Sker der ændringer i den aktuelle obligationsrente og den offentlige huslejeregulering i de kommende år, kan dette have stor betydning for vurderingen af ejendommen.**

Nye andelshavere (**købere**) skal være særlig opmærksom på disse forudsætninger, der er anvendt ved vurdering af andelskronen. Ovennævnte foreslåede andelskrone kr. 11.000, er den maksimalt tilladte pris og ikke nødvendigvis et udtryk for markedsprisen.

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.