

**Andelsboligforeningen  
Skydebanen**

**Årsrapport for 2010**

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,  
den 27. april 2011**



\_\_\_\_\_  
**Dirigent**

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsregnskabet godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2010	6
Balance pr. 31. december 2010	7
Andelskroneberegning	9
Noter til årsregnskabet	10
Drifts- og likviditetsbudget for 2011	23

## Foreningsoplysninger

**Andelsboligforening :**

Skydebanen  
CVR nr. 13 30 22 43

**Adresse :**

Istedgade 55 - 59  
Skydebanegade 2 – 50  
Skydebanegade 1 – 31  
Sønder Boulevard 26 - 32  
1709 København V

**Bestyrelse :**

Eva Madsen (Formand)  
Denis Bowers  
Allan Hørup Christensen  
Agnor Storm  
Rikke Fregerslev Ludwigsen

**Administrator :**

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
Store Kongensgade 24 B  
1264 København K  
Tlf. 33 13 78 00

**Revisor :**

AP | Statsautoriserede Revisorer  
Nørre Farimagsgade 11  
1364 København K  
Tlf. 70 15 78 11

## Arsregnskabs godkendelse

### Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2010 for andelsboligforeningen **Skydebanen**.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2010.

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 7. april 2011

### **Bestyrelse**



Eva Madsen  
(Formand)



Denis Bowers



Allan Hørup Christensen



Agner Storm



Rikke Fregerslev Ludwigsen

### **Administrator**

  
Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til medlemmerne i andelsboligforeningen Skydebanen

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen **Skydebanen** for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser og foreningens vedtægter.

Revisionen har ikke omfattet budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

### **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 årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 7. april 2011

AP | Statsautoriserede Revisorer



Kurt Christensen

statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre fællesskaber, § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelse

#### **Indtægter**

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og udgifter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbene er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2010.

Indtægter fra vaskeri mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

#### **Omkostninger**

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. december 2010.

Vedligeholdelsesomkostninger er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen herved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb i 1989.

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede 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.

### Balance

#### **Materielle anlægsaktiver:**

Ejendommen er bogført til købspris med tillæg af stiftelses-, handels- og prioritetsomkostninger. Der afskrives ikke på ejendommen.

Til forbedringer henføres omkostninger, der er afholdt for at sætte ejendommen i bedre stand end ved foreningens køb i 1989, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi.

Der foretages afskrivninger lineært over skønsmæssige forventede brugstider:

Omprioriteringsomkostninger	15 år	eller	6,67%
Installationer	5-15 år	eller	6,67-20%

Den offentlige byfornyelse på såvel øst- som vestsiden afskrives for forbedringsdelen med 1% p.a. Vedligeholdelsesdelen afskrives i samme takt, som der afdrages på de tilsvarende indeksslån.

Det bør bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke er lig med ejendommens handelsværdi. Handelsværdien vil kun kunne fastsættes ved en uvildig vurdering af ejendommen af en valuar. Ejendommen er i marts måned 2007 vurderet af Wiborg + Partnere.

#### **Passiver:**

##### **Egenkapital**

Under "reserver i alt" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 16 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

##### **Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter**

Prioritetsgæld er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen havde valgt at indfri gælden pr. 31. december 2010, skulle den have betalt et beløb svarende til gældens kursværdi.

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 kreditinstituttet af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af låningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregning af andelsværdien, som følge af foreningen anvender beregningsprincip C i andelsboligloven.

##### **Andelsværdi:**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 9. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 16.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 16, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

##### **Nøgletal:**

De i note 30 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.

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2010

Note	<u>Indtægter</u>	Ikke revideret budget		
		<u>2010</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	Boligafgifter	16.716.419	16.732.884	16.400.588
1	Lejeindtægter	1.674.062	1.608.312	1.591.295
2	Drift af vaskeriet	84.026	-50.004	-137.468
3	Drift af Skydebanegade 1, st.	-123.025	-200.996	-39.029
		<u>18.351.482</u>	<u>18.090.196</u>	<u>17.815.386</u>
	<b><u>Omkostninger</u></b>			
	Ejendomsskatter	1.837.578	1.837.578	1.717.364
	Elforbrug	442.167	520.000	502.001
	Vandforbrug, 31.244 m <sup>3</sup> (33.310 m <sup>3</sup> )	1.481.758	1.400.000	1.415.205
	Renovation	749.526	801.968	756.978
4	Forsikringer og abonnementer	516.681	573.533	520.195
5	Anden renholdelse	918.717	836.952	958.924
6	Viceværtomkostninger	928.472	983.924	1.475.263
7	Administration	1.334.621	1.179.292	1.176.595
8	Vedligeholdelse	1.162.912	1.689.996	1.316.164
	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	37.820	37.824	37.820
	Udskiftning af altandøre	362.363	353.550	0
	Postkasseanlæg incl. opsætning	9.990	0	642.352
	Sætningsskader	0	0	790.853
	HPFI-relæ	0	0	274.750
	Diverse projekter	314.613	716.250	0
	Små gårde	83.533	80.004	189.101
		<u>10.180.751</u>	<u>11.010.871</u>	<u>11.773.565</u>
	<b>Resultat før afskrivninger og renter</b>	8.170.731	7.079.325	6.041.821
9	Afskrivninger	-2.209.402	-2.289.000	-2.260.443
	<b>Resultat før renter</b>	5.961.329	4.790.325	3.781.378
10	Renter, netto	-4.326.363	-6.935.000	-3.797.009
	<b>Resultat før skat</b>	1.634.966	-2.144.675	-15.631
11	Skat af årets resultat	0	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<u>1.634.966</u>	<u>-2.144.675</u>	<u>-15.631</u>



**Balance pr. 31. december 2010**

Note	<u>Aktiver</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	<b><u>Anlægsaktiver</u></b>		
	<b><u>Materielle anlægsaktiver</u></b>		
	Ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter:		
12	Købspris	37.406.913	37.509.518
13	Forbedringer	6.847.851	6.847.851
14	Installationer og inventar	1.898.929	2.282.578
15	Byfornyelse - østsiden	179.956.993	182.706.856
16	Byfornyelse - vestsiden	<u>285.946.552</u>	<u>290.043.891</u>
	<b>Ejendommen i alt</b>	<u>512.057.238</u>	<u>519.390.694</u>
	 <b><u>Finansielle anlægsaktiver</u></b>		
26	Mellemregning altanregnskab	30.442.599	26.981.026
17	Obligationsbeholdning	<u>115.354.321</u>	<u>123.564.558</u>
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>145.796.920</u>	<u>150.545.584</u>
	 <b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>657.854.158</u>	<u>669.936.278</u>
	 <b><u>Omsætningsaktiver</u></b>		
18	Tilgodehavender	1.444.245	1.779.955
25	Antenneregnskab	32.548	0
	Forudbetalt omkostninger	222.250	220.195
	Grundejernes Investeringsfond	1.058.937	903.382
19	Likvide midler	<u>19.615.004</u>	<u>12.418.620</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>22.372.984</u>	<u>15.322.152</u>
	 <b>Aktiver i alt</b>	<u>680.227.142</u>	<u>685.258.430</u>

### Balance pr. 31. december 2010

Note	<u>Passiver</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	<b><u>Egenkapital</u></b>		
20	Andelskapital	<u>14.851.215</u>	<u>14.851.215</u>
	Hensættelse til kommende vedligeholdelse	24.000.000	24.000.000
	Vedligeholdelsesfond til altaner	3.700	0
21	Reserver i alt	<u>-35.445.237</u>	<u>-30.289.596</u>
		<u>-11.441.537</u>	<u>-6.289.596</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>3.409.678</u>	<u>8.561.619</u>
	<b><u>Gældsforpligtelser</u></b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
22	Prioritetsgæld	514.217.820	522.788.376
	Nykredit, andelsboligkredit	132.827.957	133.849.020
28	Markedsværdi af swap-aftaler	16.699.830	9.909.223
	Forudbetalt leje og deposita	<u>3.827.227</u>	<u>3.785.490</u>
		<u>667.572.834</u>	<u>670.332.109</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Arbejdernes Landsbank, driftskonto	0	1.356.901
23	Varmeregnskab	83.828	177.934
24	Internetregnskab	131.389	217.840
25	Antenneregnskab	0	6.291
	Indvendig vedligeholdelse, lejere	357.344	322.962
27	Skyldige omkostninger	<u>8.672.069</u>	<u>4.282.774</u>
		<u>9.244.630</u>	<u>6.364.702</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>676.817.464</u>	<u>676.696.811</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>680.227.142</u>	<u>685.258.430</u>
28	Sikkerhedsstillelse		
29	Eventualforpligtelse		
30	Nøgletal		

**Noter til årsregnskabet**  
**Andelskronen pr. 31. december 2010**

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	511.783.751
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom, marts 2007	895.000.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2010	1.090.000.000

Reserver jf. regnskabet	-11.441.537
Hensættelser tilbageført	-24.003.700

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt c ovenfor	1.090.000.000	
+ Kursværdien af indekslånene (offentlig byfornyelse)	390.384.923	
Hensættelse 10% af offentlig vurdering	-109.000.000	
Bogført værdi	<u>-511.783.751</u>	859.601.172

Regulering af prioritetsgæld:

Bogført værdi af prioritetsgæld	514.217.820	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>-595.317.622</u>	<u>-81.099.802</u>

**Merværdi til fordeling på solgte andele** 743.056.133

Andelshavere antal m<sup>2</sup> 29.778,93

**Princip C**

Merværdi pr. m <sup>2</sup>	24.952
Med tillæg af oprindeligt indskud	<u>500</u>
Andelskrone pr. 31. december 2010 (sidste år 25.784)	<u><u>25.452</u></u>

Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til 25.452

Andelskronen har udviklet sig således:

Værdi pr. 31. december 2010	kr.	25.452
Værdi pr. 31. december 2009	kr.	25.784
Værdi pr. 31. december 2008	kr.	27.479
Værdi pr. 31. december 2007	kr.	29.877

## Noter til årsregnskabet

	Ikke revideret budget		
	<u>2010</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>1. <u>Lejeindtægter</u></b>			
Lejeindtægter, boliger	632.576	631.211	620.809
Lejeindtægter, erhvervslejemål	1.006.994	955.788	938.074
Lejeindtægter, kældre	21.313	21.313	20.313
Gevinst ved fraflyttere mv.	13.179	0	12.099
	<u>1.674.062</u>	<u>1.608.312</u>	<u>1.591.295</u>
<b>2. <u>Drift af vaskeriet</u></b>			
Vaskeriindtægter	477.253	249.996	253.539
El- og varmemeforbrug	-154.045	-150.000	-144.795
Sæbe/vaskekort	-158.744	-99.996	-108.272
Gebyrer ved vaskeritransaktioner	-26.784	0	0
Reparationer	-49.925	-50.004	-53.608
	87.755	-50.004	-53.136
Omkodning vaskekort	-3.729	0	-84.332
	<u>84.026</u>	<u>-50.004</u>	<u>-137.468</u>
<b>3. <u>Drift af Skydebanegade 1, st.</u></b>			
Lejeindtægter v/beboerlokale	33.900	50.000	55.000
Reklameplads	9.900	9.000	10.800
Istandsættelser	-98.605	-160.000	-76.250
Driftsudgifter, beboer- og viceværtlokale	-68.220	-99.996	-28.579
	<u>-123.025</u>	<u>-200.996</u>	<u>-39.029</u>
<b>4. <u>Forsikringer og abonnementer</u></b>			
Ejendomsforsikring	393.145	397.596	398.243
Arbejdsskade	8.895	20.137	16.558
Erhvervsforsikring	10.624	17.000	3.102
Glasforsikring	-1.680	-2.000	-1.680
Falck	81.173	85.000	75.650
Abonnementer	24.524	55.800	28.322
	<u>516.681</u>	<u>573.533</u>	<u>520.195</u>

### Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret budget	
	<u>2010</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>5. <u>Anden renholdelse</u></b>			
Trappevask og vinduespolering	505.596	507.000	469.280
Hovedrengøring	0	0	106.500
Snerydning	78.238	15.000	0
Fællesgårdlaug, øst og vest	214.966	214.956	214.966
Håndværktøj, tømning af containere, rengøringsartikler og vedligeholdelse af maskiner	<u>119.917</u>	<u>99.996</u>	<u>168.178</u>
	<u>918.717</u>	<u>836.952</u>	<u>958.924</u>
<b>6. <u>Viceværtomkostninger</u></b>			
Lønninger og feriepenge	938.290	895.328	1.341.319
Viceværtsservice	0	0	10.000
Pensioner	0	0	62.923
Lønrefusion	-30.802	-14.400	-14.400
ATP m.v.	15.798	9.996	21.055
Lønsumsafgift	0	60.000	60.537
Varme mandskabsrum, arbejdstøj	13.315	18.000	25.589
Annoncering	6.511	5.000	0
Feriepengeregulering	<u>-14.640</u>	<u>10.000</u>	<u>-31.760</u>
	<u>928.472</u>	<u>983.924</u>	<u>1.475.263</u>

### Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret budget	
	<u>2010</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
7. <b><u>Administration</u></b>			
Mødeudgifter, generalforsamlinger og bestyrelsesmød	43.799	42.496	56.995
Fællesarrangementer/beboerfester	167.276	99.996	127.927
Kursus	0	15.000	12.240
Kontorhold	20.661	19.992	14.367
Porto og gebyrer	50.440	42.004	43.008
Porto og kopier, administrator	74.138	60.000	73.635
Telefonhold	21.658	35.004	56.107
Revision og regnskab, incl. trykning	75.750	72.000	70.000
Revisor, notat om finansiering	20.000	0	0
Administrationshonorar	442.800	442.800	429.675
Administrator anden assistance	2.000	0	0
Advokathonorarer og retsafgift	98.231	50.000	3.000
Bestyrelseshonorar	150.000	150.000	146.833
Valuar, markedsværdiurderinger	19.776	0	0
Varmeregnskab	148.092	150.000	142.808
	<u>1.334.621</u>	<u>1.179.292</u>	<u>1.176.595</u>

### Noter til årsregnskabet

		Ikke revideret budget	
	2010	2010	2009
<b>8. Vedligeholdelse</b>			
Murer	31.219		120.218
Maler	0		32.576
Tømrer og snedker	10.447		122.617
Elektriker	93.402		222.955
VVS-sanitet	184.738		114.848
VVS-varmeinstallationer	78.908		89.142
Udsyring af varmecentral	0		73.500
Reparation af porttelefonanlæg	6.556		2.304
Låsesmed	89.430		54.071
Glarmester	13.300		1.586
Ventilationsanlæg	78.929		60.305
Afrensning af graffiti	24.300	39.996	38.656
Skadedyrsbekæmpelse, incl. møl	163.331	99.996	363.500
Opsætning duesikring	240.969		0
Reparation af mobilsug	44.271		110.719
Tag og tagrender	26.432		0
Teknikerhonorar	8.406		18.494
Teknikerhonorar udgiftsført tidligere år ovf. til altan	0		-150.000
Kloakarbejde	68.274		0
Rydning af gangarealer på loftsrum incl. bortkørsel	0	50.004	40.673
Budgetteret vedligeholdelse		1.500.000	
	<u>1.162.912</u>	<u>1.689.996</u>	<u>1.316.164</u>
<b>9. Afskrivninger</b>			
Omprioritering	102.605	103.000	102.605
Installationer	383.649	520.000	722.945
Byfornyelse/Øst	2.749.863	1.723.000	1.331.909
Byfornyelse/Vest	4.097.339	2.324.000	2.364.557
Indeksering af prioritetsgælden	6.676.137	9.419.000	9.420.467
Modregnet ydelsesstøtte på afdragene	<u>-11.800.191</u>	<u>-11.800.000</u>	<u>-11.682.040</u>
	<u>2.209.402</u>	<u>2.289.000</u>	<u>2.260.443</u>

## Noter til årsregnskabet

	Ikke revideret budget		
	<u>2010</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>10. Renter, netto</b>			
Renteudgifter Nyk 2,5, indeks	3.417.032	3.445.000	3.453.894
Renteudgifter Nyk 2,5, indeks	1.459.641	1.473.000	1.476.378
Renteudgifter Nyk 2,5, indeks	1.669.239	1.688.000	1.690.113
Renteudgifter Nyk 2,5, indeks	1.161.225	1.175.000	1.175.920
Renteudgifter Nyk 2,5, indeks	2.268.723	2.297.000	2.298.647
Renteudgifter Nyk 2,5, indeks	1.381.994	1.400.000	1.400.336
Renteudgifter Nyk 4,6048%, kontant	300.685	312.000	311.674
Renteudgifter Nyk 5,7504%, kontant	810.033	592.000	833.183
Renteudgifter Nyk 5,7724%, kontant	1.036.979	1.069.000	1.069.307
Renteudgifter Nyk 4,6048, kontant	1.619.932	1.679.000	1.679.133
Renteudgifter Nyk 4,6048%, kontant	1.251.266	1.400.000	1.296.994
Renteudgifter Nyk 4,6316%, kontant	2.639.571	2.745.000	2.744.595
Renteudgifter Nyk variabel obl.lån	516.181	1.197.000	1.003.446
Renteudgifter Nyk 4,5664%, kontant	1.113.417	0	0
Renteudgifter Nyk 6,7292%, kontant	494.329	1.540.000	1.983.387
Swap-aftale renteudgift	4.729.303	3.400.000	1.360.758
Renteudgifter kassekredit	131.329	0	91.740
Renteudgifter banklån	2.937.210	4.084.000	5.572.893
	<u>28.938.089</u>	<u>29.496.000</u>	<u>29.442.398</u>
Ydelsesstøtte fra det offentlige	15.411.637	15.520.000	15.645.749
Renteindtægter, driftskonto	94.116	175.000	117.034
Renteindtægter, aftalekonti	9.866	0	195.508
Renteindtægter, Grundejernes Investeringsfond	14.611	0	11.886
Renteindtægter, andelshavere	1.607.746	1.866.000	1.983.387
Kursregulering obligationer	2.633.244	0	2.568.705
Renteindtægter, obligationer	4.840.506	5.000.000	5.123.120
	<u>4.326.363</u>	<u>6.935.000</u>	<u>3.797.009</u>



## Noter til årsregnskabet

### 11. Skat af årets resultat

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Det skattepligtige resultat modregnes i tidligere års underskud, hvorfor der ikke afsættes skat.

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>12. <u>Købspris</u></b>		
Købspris jf. skøde	35.000.000	35.000.000
Købsomkostninger	2.201.698	2.201.698
Omprioriteringsomkostninger	1.539.080	1.539.080
Tidligere års afskrivning, omprioriteringsomkostninger	-1.231.260	-1.128.655
- afskrivning, omprioriteringsomkostninger	-102.605	-102.605
	<b>37.406.913</b>	<b>37.509.518</b>

(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2010 kr. 1.090.000.000)

	<b>Anskaffel- sessum</b>	<b>Akk. af- skrivning</b>	<b>Årets af- skrivning</b>	<b>Saldo ultimo</b>
<b>13. <u>Forbedringer</u></b>				
Renovering af gade	3.983.305	0	0	3.983.305
Renovering af stiggader	2.634.546	0	0	2.634.546
Badeværelse	230.000	0	0	230.000
	<b>6.847.851</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.847.851</b>

	<b>Anskaffel- sessum</b>	<b>Akk. af- skrivning</b>	<b>Årets af- skrivning</b>	<b>Saldo ultimo</b>
<b>14. <u>Installationer og inventar</u></b>				
Mobilsug/Vest	3.591.358	3.571.524	19.834	0
380 volt stik	1.490.121	1.390.774	99.347	0
Vaskemaskiner	378.620	227.172	37.862	113.586
Tørretumblere	143.050	28.610	14.305	100.135
Fejemaskine	40.895	12.267	4.089	24.539
Doprime varmemålere	547.308	54.731	54.731	437.846
Udskiftning dørtelefoner	1.484.496	148.450	148.450	1.187.596
Printer mv.	50.320	10.062	5.031	35.227
	<b>7.726.168</b>	<b>5.443.590</b>	<b>383.649</b>	<b>1.898.929</b>

### Noter til årsregnskabet

15. <b><u>Byfornyelse - østsiden</u></b>	<b>Anskaffel- sessum</b>	<b>Akk. af- skrivning</b>	<b>Årets af- skrivning</b>	<b>Saldo ultimo</b>
Vedligeholdelsesdelen	143.118.963	17.642.641	2.084.445	123.391.877
Forbedringsdelen	<u>66.541.848</u>	<u>9.311.314</u>	<u>665.418</u>	<u>56.565.116</u>
	<u>209.660.811</u>	<u>26.953.955</u>	<u>2.749.863</u>	<u>179.956.993</u>

16. <b><u>Byfornyelse - vestsiden</u></b>	<b>Anskaffel- sessum</b>	<b>Akk. af- skrivning</b>	<b>Årets af- skrivning</b>	<b>Saldo ultimo</b>
Vedligeholdelsesdelen	218.222.500	22.316.648	3.039.609	192.866.243
Forbedringsdelen	<u>105.773.005</u>	<u>11.634.966</u>	<u>1.057.730</u>	<u>93.080.309</u>
	<u>323.995.505</u>	<u>33.951.614</u>	<u>4.097.339</u>	<u>285.946.552</u>

### 17. **Obligationsbeholdning**

Nom. kr. 115.196.502,07 4% Nykredit 02D 2028 obligationer.

Udtrukket i året kr. 10.843.481

Kursværdi pr. 31. december 2010 udgør kr. 115.354.321,27.

18. <b><u>Tilgodehavender</u></b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Tilgodehavende leje, indskud mv.	133.699	369.173
Obligationsrenter 4.kvt.10	1.151.965	1.260.400
Udlæg ved salg af lejligheder	40.713	0
Lønsumsafgift	37.061	0
Afdragsordning	11.318	0
Forsikringsager	<u>69.489</u>	<u>150.382</u>
	<u>1.444.245</u>	<u>1.779.955</u>

## Noter til årsregnskabet

<b>19.</b>	<b><u>Likvide midler</u></b>		<b><u>2010</u></b>	<b><u>2009</u></b>
	Kassebeholdning, gårdene		35.356	20.232
	Kassebeholdning, bestyrelse		-251	1.847
	Arbejdernes Landsbank, driftskonto		4.625.381	0
	Arbejdernes Landsbank, bestyrelseskonto		2.575	0
	Nykredit, andelsboligkredit		14.783.943	7.447.914
	Nykredit, deponeringskonto		0	5.044.157
	Nykredit, netkonto		31.223	32.142
	Nykredit, terminkonto		224	-221.406
	Danske Bank		136.553	93.734
			<u>19.615.004</u>	<u>12.418.620</u>
<b>20.</b>	<b><u>Andelskapital</u></b>	<b><u>Antal m2</u></b>	<b><u>Pris</u></b>	<b><u>2010</u></b>
	Fuldt indskud:			<b><u>2009</u></b>
	Saldo primo	29.693,93	500	14.846.965
	Nedsat indskud	85,00	50	4.250
	Solgt i årets løb	0,00	500	0
	Usolgte andele	<u>1.550,00</u>	500	<u>0</u>
		<u>31.328,93</u>		<u>14.851.215</u>
<b>21.</b>	<b><u>Reserver</u></b>		<b><u>2010</u></b>	<b><u>2009</u></b>
	Overtaget udvendig vedligeholdelse ved køb		1.316.030	1.316.030
	Merværdi ved salg af lejligheder		3.412.569	3.412.569
	Markedsværdi af swap-aftale, primo		-9.909.223	-14.572.160
	Årets regulering		-6.790.607	4.662.937
	Tidligere års resultat		-25.108.972	-25.093.341
	Dette års resultat		1.634.966	-15.631
			<u>-35.445.237</u>	<u>-30.289.596</u>

## Noter til årsregnskabet

22. <u>Prioritetsgæld</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Obligations- restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Afdrag</u>
1 Nyk 2,5, indeks	83.862.046	101.698.871	111.021.607	3.199.601
2 Nyk 2,5, indeks	40.647.255	46.376.873	50.628.241	1.513.598
3 Nyk 2,5, indeks	46.419.463	52.325.511	57.122.190	1.734.063
4 Nyk 2,5, indeks	35.319.536	38.152.654	41.586.393	1.278.478
5 Nyk 2,5, indeks	67.365.809	73.516.442	80.132.922	2.506.253
6 Nyk 2,5, indeks	42.760.091	45.773.918	49.893.570	1.568.197
7 Nyk 5,7504%, kontant 2032	12.996.278	13.742.741	13.742.741	417.157
8 Nyk 5,7724%, kontant 2032	16.532.573	17.463.809	17.463.809	580.404
9 Nyk var.obl.lån 2010 afdragsfri til udløb 30.6.2035	23.940.470	23.940.470	23.909.347	0
10 Nyk 4,6048%, kontant 2028	31.944.457	33.354.050	33.354.050	1.322.846
11 Nyk 4,6048%, kontant 2028	5.929.400	6.191.043	6.191.043	245.541
12 Nyk 4,6316%, kontant 2028	51.615.704	53.863.156	53.863.156	2.333.558
13 Nyk 4,6048%, kontant 2028	24.674.512	25.763.309	25.763.309	1.021.791
14 Nyk 6,7292%, kontant 2041	0	0	0	79.952
15 Nyk 4,5664%, kontant 2041	30.210.226	32.272.760	30.645.244	357.774
	<u>514.217.820</u>	<u>564.435.607</u>	<u>595.317.622</u>	<u>18.159.213</u>

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit Bank er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 132.786.000, hvor det er foreningens variable rente på Nykredit andelsboligkreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2006 med virkning fra 29. december 2006 til 30. december 2026. Tilpasningslånets variable rente er byttet til en fastrente på 4,54%.

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 24.809.580, hvor det er foreningens variable rente på Nykreditlån, der ligger bag aftalen. Aftalen er indgået i 2008 med virkning fra 31. marts 2008 til 30. juni 2035. Tilpasningslånets variable rente er byttet til en fastrente på 4,95%.

De ovenfor nævnte lån tinglyste indeksslån for opr. i alt kr. 361.709.500 til Nykredit med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2010 kr. 390.384.923. Lånene udløber i år 2047-2050. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

## Noter til årsregnskabet

<b>23. <u>Varmeregnskab</u></b>	<b><u>2010</u></b>	<b><u>2009</u></b>
Varme indbetalt aconto	2.910.650	2.422.756
Køb af varme	-2.826.822	-2.244.822
Afregning varme tidligere år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>83.828</u>	<u>177.934</u>
<b>24. <u>Internetregnskab</u></b>		
Primo saldo	217.840	168.490
Opkrævet netbidrag	403.806	265.479
Betalte driftsudgifter	<u>-490.257</u>	<u>-216.129</u>
	<u>131.389</u>	<u>217.840</u>
<b>25. <u>Antenneregnskab</u></b>		
Primo saldo	6.291	22.339
Opkrævet aconto antennebidrag	254.373	255.027
Betalt til You See kabel tv	<u>-293.212</u>	<u>-271.075</u>
	<u>-32.548</u>	<u>6.291</u>
<b>26. <u>Mellemregning altanregnskab</u></b>		<b><u>2010</u></b>
Afholdte omkostninger		23.979.405
Finansieringsomkostninger		3.065.283
Renteindtægter, aftaleindskud		-1.782.772
Renteudgifter, prioritetsgæld		<u>3.977.035</u>
		29.238.951
Indestående Nykredit, aftalekonto	2.088.857	
Kontante indfrielse	-769.555	
Ydelser på gældsbreve	<u>-115.654</u>	<u>1.203.648</u>
		<u>30.442.599</u>

Det tilhørende lån i Nykredit (nr. 14 + 15 i note 22) har en restgæld pr. 31.12.2010 på kr. 30.210.226.

## Noter til årsregnskabet

27. <u>Skyldige omkostninger</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
AP   Statsautoriserede Revisorer	72.000	70.000
Mellemregning administrator	110.555	85.582
Forudbetalt leje og indskud	7.636.994	1.374.588
Mellemregning tidligere beboere	51.127	42.628
Mellemregning flytning af radiatorer	0	17.144
Københavns Energi	353.761	423.064
Regulering dagrenovation 2009	0	202.600
Diverse regninger	318.087	1.822.456
Skyldig A-skat mv.	43.807	74.007
Lønsumsafgift	0	14.816
Skyldige feriepenge	85.738	155.889
	<u>8.672.069</u>	<u>4.282.774</u>

## 28. Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter, kr. 10.000.000 til sikkerhed for overfor Arbejdernes Landsbank til sikkerhed for foreningens engagement med banken.

Foreningens samlede kautionsforpligtelser er ikke opgjort på statutidspunktet.

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 762 m.fl. Udenbys Vester Kvarter, kr. 25.000 og kr. 137.000 til sikkerhed overfor gårdlauget Øst- og Vestkarreen.

Obligationsbeholdning er deponeret til sikkerhed for gæld til Nykredit Bank.

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

## Noter til årsregnskabet

### 29. Eventualforpligtelse

#### **Ophørsbeskatning**

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed for kælderlejemål og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

#### **Renteswap-aftaler**

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit Bank er der indgået en swap-aftale med restgæld på kr. 24.809.580, hvor det er foreningens Nykreditlån, der ligger bag aftalen.

Aftalen er indgået i 2008 med virkning fra 31. marts 2008 til 30. juni 2035.

Lånets variable rente er byttet til en fastrente på 4,95%.

Markedsværdien udgør pr. 31. december 2010 kr. -4.771.677.

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit Bank er der indgået en swap-aftale med hovedstol på kr. 132.786.000, hvor det er foreningens andelsboliglån i Nykredit Bank, der ligger bag aftalen.

Aftalen er indgået i 2006 med virkning fra 29. december 2006 til 30. december 2026.

Lånets variable rente er byttet til en fast rente på 4,54%.

Markedsværdien udgør pr. 31. december 2010 kr. -11.928.153.

## Noter til årsregnskabet

### 30. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer. I andelsboligforeningen Skydebanen anvendes arealerne som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift er derfor de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

<u>Ejendommens areal udgør ifg de registrerede-oplysninger følgende</u>	<u>Antal</u>	<u>Areal m2</u>
Andelsboliger	410	29.778,93
Andelserhverv	0	0,00
Boliglejemål	15	945,50
Erhvervslejemål	13	1.122,00
Egne lokaler	5	422,00
		<u>32.268,43</u>

	<u>kr. pr. m2 andel</u>	<u>kr. pr. m2 total</u>
Offentlig ejendomsvurdering	36.603	33.779
Valuarvurdering	forældet vurdering	
Anskaffelsessum (kostpris)	17.186	15.860
Foreslået andelsværdi	25.452	
Reserver uden for andelsværdi	4.466	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2	561	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelserhverv m2	0	
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m2	669	
Erhvervslejeindtægt pr. udleje erhvervs m2	897	



**Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for år 2011**

<b>Driftsbudget</b>	<b>Budget</b>	<b>Resultat</b>	<b>Budget</b>
<b>Indtægter</b>	<b>2010</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
Boligafgift	16.732.884	16.716.419	16.732.887
Stigning pr. 1. juni 2011 med 5%	0	0	486.000
Lejeindtægter	1.608.312	1.674.062	1.700.704
Drift af vaskeriet	-50.004	84.026	8.000
Drift af Skydebanegade 1, st.	-200.996	-123.025	-1.200
Andre indtægter	0	0	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>18.090.196</b>	<b>18.351.482</b>	<b>18.926.391</b>
<b>Udgifter</b>			
Ejendomsskatter	1.837.578	1.837.578	1.966.210
El-forbrug	520.000	442.167	500.000
Vandforbrug	1.400.000	1.481.758	1.450.000
Renovation	801.968	749.526	952.108
Forsikringer og abonnementer	573.533	516.681	599.000
Anden renholdelse	621.996	703.751	988.000
Viceværtomkostninger	983.924	928.472	984.600
Fælles gårdlaug	214.956	214.966	
Administration	1.029.292	1.184.621	1.264.190
Bestyrelseshonorar	150.000	150.000	150.000
Vedligeholdelse	1.689.996	1.162.912	935.000
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	37.824	37.820	38.766
Diverse projekter	716.250	314.613	2.295.400
Postkasseanlæg incl. opsætning	0	9.990	0
Udskiftning af altandøre	353.550	362.363	0
Små gårde	80.004	83.533	120.000
Afskrivninger	2.289.000	2.209.402	2.289.000
	13.299.871	12.390.153	14.532.274
Renteudgifter, prioritetslån	22.012.000	21.140.247	18.768.304
Renteudgifter, swap-aftale	3.400.000	4.729.303	4.910.000
Renteudgifter, andelsboligkredit	4.084.000	3.068.539	3.130.000
Kursregulering obligationer	0	-2.633.244	0
Offentlig byfornyelse, tilskud	-15.520.000	-15.411.637	-15.446.550
Anslået renteindtægt, andelshavere	-1.866.000	-1.607.746	0
Renteindtægter, obligationer	-5.000.000	-4.840.506	-4.500.000
Renteindtægter, diverse	-175.000	-118.593	-100.000
<b>Udgifter i alt</b>	<b>20.234.871</b>	<b>16.716.516</b>	<b>21.294.028</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-2.144.675</b>	<b>1.634.966</b>	<b>-2.367.637</b>

(overføres til næste side)

**Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for år 2011**

	<b>Budget</b>	<b>Resultat</b>	<b>Budget</b>
	<u>2010</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
<b>Likviditetsbudget (arbejdskapital)</b>			
Årets resultat	-2.144.675	1.634.966	-2.367.637
Afskrivninger jf. ovenfor	4.670.000	7.333.456	4.670.000
Kurstab obligationer	0	-2.633.244	0
Indeksregulering	<u>9.419.000</u>	<u>6.676.137</u>	<u>9.419.000</u>
Driftens bidrag til likviditet	11.944.325	13.011.315	11.721.363
<b>Andre ind- og udbetalinger</b>			
Altaner	0	-3.461.573	0
Hjemtagelse af nyt lån	0	30.568.000	0
Indfrielse af lån	0	-27.655.480	0
Hensættelse til altanvedligeholdelse	0	3.700	0
Afdrag på andelsboligkredit	0	-1.021.063	0
Udtrækning af obligationer	4.500.000	10.843.481	4.500.000
Afdrag prioritetsgæld	-18.159.000	-18.159.213	-18.111.364
Depositum	<u>0</u>	<u>41.737</u>	<u>0</u>
Ændring i arbejdskapitalen	-1.714.675	4.170.904	-1.890.001
Arbejdskapital primo	<u>8.957.000</u>	<u>8.957.450</u>	<u>13.128.000</u>
<b>Arbejdskapital ultimo</b>	<u><u>7.242.325</u></u>	<u><u>13.128.354</u></u>	<u><u>11.237.999</u></u>

**Arbejdskapitalen kan specificeres således**

Omsætningsaktiver ekskl. usolgte andele	22.372.984
Kortfristet gæld	<u>-9.244.630</u>
	<u><u>13.128.354</u></u>