

Andelsboligforeningen

Grenågade 10

Grenågade 10

2100 København Ø

CVR-nr. 83 18 02 18



Årsrapport

for 2011

35. Regnskabsår

Administrator:

Advokaterne i Rosenborggade

v/Advokat Erik Due

Rosenborggade 3

1130 København K

Tlf.: 33 11 63 64

## Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Andelsværdiberegning	18



## Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Grenågade 10

### Beliggende

Grenågade 10

2100 København Ø

CVR-nr. 83 18 02 18

Matr. nr. 3160, Udenbys Klædebo, København

### Bestyrelse

Bente Hansen, Formand

Jesper Friis

Lars Jørgensen

### Administrator

Advokaterne i Rosenborggade

v/Advokat Erik Due

Rosenborggade 3

Tlf.: 33 11 63 64

### Revision

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

Gyngemose Parkvej 50

2860 Søborg

Tlf.: 70 10 80 50

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2012

Dirigent:



## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2011 for Andelsboligforeningen  
Grenågade 10.

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,  
passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2011 samt af resultatet af foreningens  
aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011.

Opmærksomheden henledes på at foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi med  
offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 som indikator herfor, jf. note 8.

Samme offentlige vurdering er anvendt i andelsværdiberegningen i henhold til lov om  
andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra c, jf. note 18.

Såfremt der fremkommer en ny offentlig vurdering, der er lavere end den nugældende,  
skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet for modtagelsen  
af den lavere vurdering. Et eventuelt fald i den offentlige ejendomsvurdering vil kunne  
dækkes helt eller delvist af de foretagne henlæggelser under egenkapitalens "andre reserver".

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 21. marts 2012

**Administrator:**

---

Advokaterne i Rosenborggade

København, den 21. marts 2012

**Bestyrelsen:**

---

Bente Hansen, Formand

---

Jesper Friis

---

Lars Jørgensen



## Den uafhængige revisors påtegning

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Grenågade 10

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Grenågade 10 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

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

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

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### 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 samt foreningens vedtægter.

### Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens Vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

København, den 21. marts 2012

**Ernst & Young**

Godkendt Revisionspartnerselskab

Hanne Sandersen  
Statsautoriseret revisor



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Grenågade 10 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt forenings 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.

Endvidere er 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 afspejler foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for indeværende år er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i h.t. budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri m.v. indtægtsføres i takt med registrering af indtægterne. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender m.v.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedr. prioritetsgæld, samt renter af bankgæld.

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen 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. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger mv.).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

### Tilgodehavender

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



## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "Andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt eventuel reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 4 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

### Øvrige noter

#### Nøgletal

De i note 17 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation.

### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 4.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 4, at foreningen vedtager på hvert års generalforsamling med bindende virkning andelskronens størrelse for foreningens medlemmer.



## Resultatopgørelse for 2011

Budget 2012 (ej revideret) kr.		note	Realiseret 2011 kr.	Budget 2011 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010 kr.
<b>Indtægter</b>					
453.500	Boligafgift		444.576	444.500	435.792
3.000	Vaskeriindtægter		2.700	5.000	5.010
<u>456.500</u>	<b>Indtægter i alt</b>		<u>447.276</u>	<u>449.500</u>	<u>440.802</u>
<b>Omkostninger</b>					
49.400	Ejendomsskat og forsikringer	1	47.437	47.700	45.259
45.000	Forbrugsafgifter	2	39.732	64.000	59.616
19.000	Renholdelse	3	18.252	19.000	18.656
80.000	Vedligeholdelse, løbende	4	80.555	80.000	61.296
51.700	Foreningsomkostninger	5	47.860	55.000	51.761
<u>245.100</u>	<b>Omkostninger i alt</b>		<u>233.836</u>	<u>265.700</u>	<u>236.588</u>
<u>211.400</u>	<b>Resultat før finansielle poster</b>		<u>213.440</u>	<u>183.800</u>	<u>204.214</u>
0	Finansielle indtægter	6	47	0	0
85.900	Finansielle omkostninger	7	91.553	92.000	103.822
<u>85.900</u>	<b>Finansielle poster, netto</b>		<u>91.506</u>	<u>92.000</u>	<u>103.822</u>
125.500	<b>Resultat før skat</b>		121.934	91.800	100.392
0	Skat af årets resultat		0	0	0
<u>125.500</u>	<b>Årets resultat</b>		<u>121.934</u>	<u>91.800</u>	<u>100.392</u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>					
<b>Overført til "Overført resultat mv.":</b>					
58.200	Betalte prioritetsafdrag		67.510	67.000	104.527
67.300	Overført restandel af årets resultat		54.424	24.800	-4.135
<u>125.500</u>			<u>121.934</u>	<u>91.800</u>	<u>100.392</u>
<u>125.500</u>	<b>Disponeret i alt</b>		<u>121.934</u>	<u>91.800</u>	<u>100.392</u>



## Balance

pr. 31. december

	note	2011 kr.	2010 kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendommen, Matr. nr. 3160 Udenbys Klædebo, København Dagsværdi i h.t. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 14.200.000.	8	14.200.000	14.200.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>14.200.000</u>	<u>14.200.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>14.200.000</u>	<u>14.200.000</u>
Restancer		8.586	0
Varmeregnskab 2011/2012	13	0	25.669
Andre tilgodehavender	9	<u>8.642</u>	<u>1.591</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>17.228</u>	<u>27.260</u>
Likvide beholdninger	10	<u>96.505</u>	<u>24.198</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>113.733</u>	<u>51.458</u>
<b>Aktiver</b>		<u><u>14.313.733</u></u>	<u><u>14.251.458</u></u>



## Balance

pr. 31. december

	note	2011 kr.	2010 kr.
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		10.390	10.390
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		11.622.418	11.622.418
Overført resultat mv.		763.328	641.394
<b>Egenkapital før andre reserver</b>		<u>12.396.136</u>	<u>12.274.202</u>
<b>Andre reserver</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		0	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		500.000	500.000
<b>Andre reserver</b>		<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
<b>Egenkapital</b>	11	<u>12.896.136</u>	<u>12.774.202</u>
Prioritetsgæld	12	1.379.712	1.447.239
Nykredit Bank, andelsboligkredit		22.137	0
Varmeregnskab 2011/2012	13	523	0
Øvrig gæld	14	15.225	30.017
<b>Gældsforpligtelser</b>	15	<u>1.417.597</u>	<u>1.477.256</u>
<b>Passiver</b>		<u>14.313.733</u>	<u>14.251.458</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	16		
Nøgletal	17		
Beregning af andelsværdi	18		



## Noter til resultatopgørelsen

Budget 2012 (ej revideret) kr.		Realiseret 2011 kr.	Budget 2011 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010 kr.
<b>Note 1. Ejendomsskat og forsikringer</b>				
31.700	Ejendomsskatter	30.345	30.000	28.363
17.700	Forsikringer og abonnementer	17.092	17.700	16.896
<u>49.400</u>		<u>47.437</u>	<u>47.700</u>	<u>45.259</u>
<b>Note 2. Forbrugsafgifter</b>				
22.000	Vandafgift	21.848	40.000	38.568
18.000	Renovation m.v.	12.562	16.500	15.838
5.000	Elforbrug fællesarealer	5.322	7.500	5.210
<u>45.000</u>		<u>39.732</u>	<u>64.000</u>	<u>59.616</u>
<b>Note 3. Renholdelse</b>				
15.000	Fællesgård	13.919	15.000	14.709
4.000	Renholdelse	4.333	4.000	3.947
<u>19.000</u>		<u>18.252</u>	<u>19.000</u>	<u>18.656</u>



## Noter til resultatopgørelsen - fortsat

Budget 2012 (ej revideret) kr.		Realiseret 2011 kr.	Budget 2011 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010 kr.
<b>Note 4. Vedligeholdelse, løbende</b>				
	Blikkenslager	46.114		11.278
	Murer	0		23.200
	Tømrer og snedker	0		8.906
	El-installatør	18.080		16.788
	Glarmester	1.484		0
	Vaskeri	750		0
	Låsesmed	854		1.124
	Postkasser	13.273		0
<u>80.000</u>		<u>80.555</u>	<u>80.000</u>	<u>61.296</u>
<b>Note 5. Foreningsomkostninger</b>				
29.300	Administrationshonorar	28.625	29.000	22.900
14.000	Revision og regnskabsmæssig assistance	13.750	14.000	13.375
0	Regnskabsmæssig assistance, praksisændring	0	0	2.000
2.000	Varmeregnskabshonorar	1.907	4.000	3.684
5.000	Kontorartikler mv.	2.178	6.600	8.402
1.400	Telefongodgørelse	1.400	1.400	1.400
<u>51.700</u>		<u>47.860</u>	<u>55.000</u>	<u>51.761</u>
<b>Note 6. Finansielle indtægter</b>				
0	Renteindtægter bank	47	0	0
<u>0</u>		<u>47</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Note 7. Finansielle omkostninger</b>				
84.900	Prioritetsrenter m.v.	90.204	91.000	102.879
1.000	Bankrenter	1.349	1.000	943
<u>85.900</u>		<u>91.553</u>	<u>92.000</u>	<u>103.822</u>



## Noter til balancen

	2011	2010
	kr.	kr.
<b>Note 8. Ejendommen, Matr. nr. 3160 Udenbys Klædebo, København</b>		
Kostpris 1. januar	2.577.582	2.534.381
Igangværende altanprojekt	0	-1.207.588
Afsluttet altanprojekt	0	1.250.789
Afgang	0	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<u>2.577.582</u>	<u>2.577.582</u>
Opskrivninger 1. januar	11.622.418	0
Årets opskrivning	0	11.622.418
Tilbageført opskrivning	0	0
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<u>11.622.418</u>	<u>11.622.418</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u>14.200.000</u>	<u>14.200.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi. Som indikator for dagsværdien er anvendt seneste offentlige ejendomsvurdering.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 14.200.000.

Det må antages, at ejendomsvurderingen er følsom overfor renteudsving.

Det skal oplyses, at såfremt der senere sker et fald i ejendomsvurderingen fra SKAT, skal denne lavere værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet af modtagelsen af den lavere vurdering.



Noter til balancen - fortsat

	2011	2010
	kr.	kr.
<b>Note 9. Andre tilgodehavender</b>		
Ejendomsskattebillet, regulering af skorstensfejning m.v.	6.193	0
Vaskemønter	0	730
El, årsafregning	0	861
Fjernvarme	99	0
Vand	2.350	0
	<u>8.642</u>	<u>1.591</u>

**Note 10. Likvide beholdninger**

	Renter af indestående pr. 31/12 % p.a.	Renter af gæld pr. 31/12 % p.a.		
Nykredit Bank (kassekredit maks. kr. 200.000)	0,500	7,800	0	10.946
Danske Bank			95.293	12.834
Fra kr. 0 - kr. 100.000	0,125	18,000		
Fra kr. 100.000 - kr. 500.000	0,650	18,000		
Fra kr. 500.000 - kr. 1.000.000	1,000	18,000		
Over kr. 1.000.000	1,100	18,000		
Kassebeholdning			<u>1.212</u>	<u>418</u>
			<u>96.505</u>	<u>24.198</u>



Noter til balancen - fortsat

Note 11. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			I alt
	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat mv.	
Saldo pr. 1. januar	10.390	11.622.418	641.394	12.274.202
Overført af årets resultat			121.934	121.934
Saldo 31. december	<u>10.390</u>	<u>11.622.418</u>	<u>763.328</u>	<u>12.396.136</u>

	Andre reserver		Egenkapital i alt	
	Reserve til imødegåelse af værdiforringelse ejendom, kursregulering mv.	Reserve til vedligeholdelse af ejendommen	I alt	
Saldo pr. 1. januar	0	500.000	500.000	12.774.202
Overført af årets resultat				121.934
Saldo 31. december	<u>0</u>	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>	<u>12.896.136</u>



## Noter til balancen, fortsat

### Note 12. Prioritetsgæld

Länetype	Kurs	Rest- løbetid år	Renter og	Betalte	Nominel	Regnskabs-	Heraf	Kursværdi 31/12 kr.
			bidrag 2010 kr.	afdrag 2010 kr.	restgæld 31/12 kr.	mæssig værdi 31/12 kr.	næste års afdrag 31/12 kr.	
Nykredit A/S, kontantlån, pålyd. rente 7 % opr. kr. 480.000								
rentesats 8,9956 %	103,89	4	18.449	34.829	168.267	168.267	38.069	174.805
Nykredit A/S, kontantlån, pålyd. rente 5 % opr. kr. 1.250.000								
rentesats 5,1116 %	101,21	28	71.104	19.155	1.211.445	1.211.445	20.153	1.226.085
RD Kredit A/S, kontantlån, pålyd. rente 3 % opr. kr. 361.000								
rentesats 4,4656 %		Indfriet	651	13.526	0	0	0	0
			<u>90.204</u>	<u>67.510</u>	<u>1.379.712</u>	<u>1.379.712</u>	<u>58.222</u>	<u>1.400.890</u>



## Noter til balancen - fortsat

	2011 kr.	2010 kr.
<b>Note 13. Varmeregnskab 2011/2012</b>		
Indbetalt a conto	64.350	56.100
Varmeomkostning	63.827	81.769
	<u>-523</u>	<u>25.669</u>
<b>Note 14. Øvrig gæld</b>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	13.750	13.375
Revision, praksisændring	0	2.000
Dong Energy	0	300
Revision, altanprojekt	0	2.500
Tryk af regnskaber mv.	1.475	1.475
Fjernvarmeafgift, årsopgørelse	0	10.367
	<u>15.225</u>	<u>30.017</u>

## Note 15. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 1.321.490 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld.

Der henvises i øvrigt til note 12.

## Note 16. Eventualaktiver og -forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev nom. kr. 670.000. Ejerpantebrevet er pantsat til sikkerhed for bank-mellemværende.

### Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for gæld med samlet hovedstol på 1.730.000 kr. i ejendommen.

"Over for foreningens kreditorer hæfter foreningens medlemmer alene med deres indskud for forpligtelser.

Dog hæfter foreningens medlemmer over for panthaver og bankkreditorer personligt og solidarisk for så vidt angår kreditorerne har taget forbehold i så henseende." (jævnfør vedtægternes § 5).

### Afgivne garantier

Administrator oplyser, at der er stillet garanti for 1 andelshaver.



**Øvrige noter til årsregnskabet**

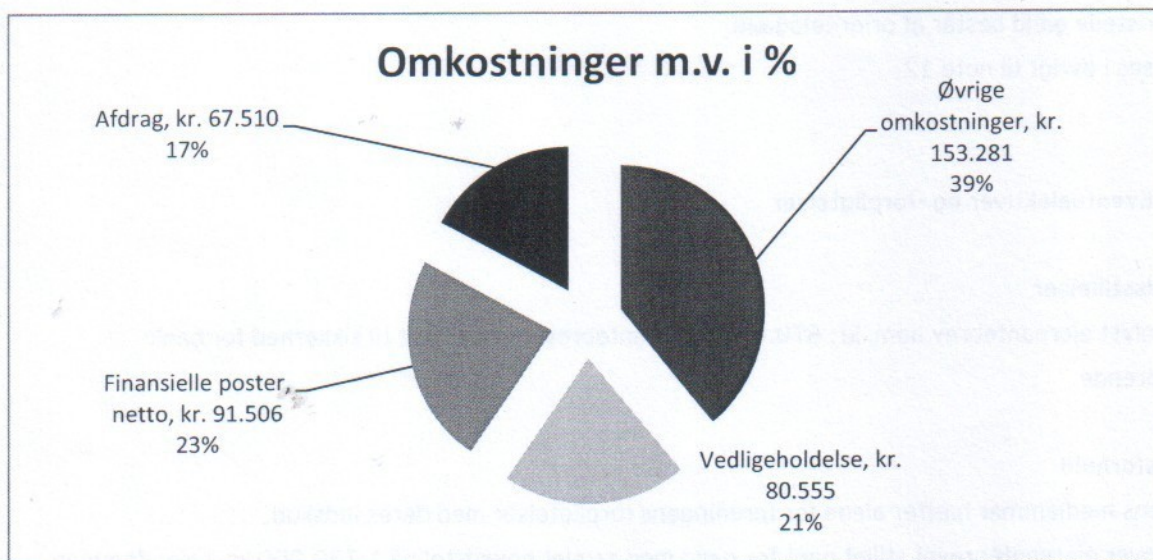
**Note 17. Nøgletal**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi, og er primært udregnet på baggrund af arealer.

I Andelsboligforeningen Grenågade 10 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:

Antal lejligheder	Boligtype	Areal m <sup>2</sup>
10	Andelsboliger	755
10		755

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr./m <sup>2</sup> andeale	kr./m <sup>2</sup> totalejd.	kr./m <sup>2</sup>	i %
Offentlig ejendomsvurdering	18.808	18.808		
Anskaffelsessum (kostpris)	3.414	3.414		
Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver	1.727			
Foreslået andelsværdi	16.391			
Henlæggelser uden for andelsværdi	662			
Boligafgift i gennemsnit	589			
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter				99





## Øvrige noter til årsregnskabet

### Note 18. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen indstiller til følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra c, handelsværdi samt vedtægternes § 4:

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte henlæggelser 31. december		12.396.136
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december	1.379.712	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december	<u>-1.400.890</u>	<u>-21.178</u>
		<u>12.374.958</u>

Ejendommen er indregnet i henhold til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010.

	<u>12.374.958</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	10.390	<u>1.191,05</u>

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:

Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 28. oktober 2011		<u>1.130,82</u>
---	--	-----------------

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Lejl. nr.	Grenågade 10	Indskud (kr.)	Andelsværdi (kr.) inkl. indskud
1	kld.	490	583.612
2	st.tv.	990	1.179.135
3	st.th.	990	1.179.135
4	1. tv.	990	1.179.135
5	1. th.	990	1.179.135
6	2. tv.	990	1.179.135
7	2. th.	990	1.179.135
8	3. tv.	990	1.179.135
9	3. th.	990	1.179.135
10	4. tv.	990	1.179.135
11	4. th.	990	1.179.135
Afrunding		<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>10.390</u>	<u>12.374.958</u>



Buttes notes til strategilabel

Side 18. Berøgende til vedlægget 2. Det er bedst at tage hensyn til de forskellige værdier, der er angivet i de forskellige afsnit, og som er angivet i de forskellige afsnit.

Følgende oplysninger er angivet i de forskellige afsnit, og som er angivet i de forskellige afsnit.

Følgende oplysninger er angivet i de forskellige afsnit, og som er angivet i de forskellige afsnit.

Følgende oplysninger er angivet i de forskellige afsnit, og som er angivet i de forskellige afsnit.

Følgende oplysninger er angivet i de forskellige afsnit, og som er angivet i de forskellige afsnit.

Andelen af	Antal	Andelen af	Antal
1	1	1	1
2	2	2	2
3	3	3	3
4	4	4	4
5	5	5	5
6	6	6	6
7	7	7	7
8	8	8	8
9	9	9	9
10	10	10	10
11	11	11	11