DATAREVISION FRR
Registrerede revisorer

A/B Dannebrogsgade 18-24
Dannebrogsgade 18-24
1660 København V
cvr. nr.: 27 45 31 55

ÅRSRAPPORT FOR 1.1.2010 - 31.12.2010

8. regnskabsår

DATAREVISION FRR · Registrerede revisorer · cvr.nr. 54 50 40 55 · email: revisor@datarevision.dk
Pile Allé 29 · 2000 Frederiksberg · Tlf. 38 19 91 00 · Fax 38 19 94 40
Medlem af Dansk Revisorforening

DATAREVISION FRR

Registrerede revisorer

A/B Dannebrogsgade 18-24

INDHOLDSFORTEGNELSE **Side**

Foreningsoplysninger 2

Administrator- og bestyrelsespåtegning..... 3

Den uafhængige revisors påtegning..... 4-5

Anvendt regnskabspraksis..... 6-9

Resultatopgørelse..... 10

Aktiver..... 11

Passiver..... 12

Noter til årsrapporten..... 13-19

Nøgletal og udvalgte informationer..... 20

Andelskroneberegning..... 21

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn:	A/B Dannebrogsgade 18-24 Dannebrogsgade 18-24 1660 København V www.dannebrogsgade.dk
Bestyrelse:	Marie Vinter Snorre Rennesund Pia Jensen Mie Kofoed Tine Dwinger Christian Nielsen Caroline Kragh
Suppleant:	Joanna Clage Stine Fynbo Jørgensen
Administrator:	Ejendomsadministrationen 4-B A/S Store Kongensgade 67 B 1264 København K
Revision:	DataRevision FRR Pile Allé 29 2000 Frederiksberg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2011

Dirigent: _____

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Dannebrogsgade 18-24.

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 2010 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2010 – 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 11/5/2011

Administrator

Ejendomsadministrationen 4-B A/S
Jan Weichardt

København, den 11/5/2011

Bestyrelsen

Marie Vinter Formand	Snorre Rennesund	Pia Jensen
Mie Kofoed	Tine Dwinger	Christian Nielsen
Caroline Kragh		

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til medlemmerne i A/B Dannebrogsgade 18-24
Vi har revideret årsregnskabet for A/B Dannebrogsgade 18-24 for regnskabsåret 1. januar 2010 – 31. december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

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

Revisors ansvar og den udførte revision
Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på baggrund af vores revision. Vi har udført vores 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 revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING - fortsat

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

Frederiksberg, den 11/5/2011

DataRevision FRR
Registrerede revisorer

Per Larsen
Registreret revisor FRR

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlag:
Årsrapporten for Andelsboligforeningen Dannebrogsgade 18-24 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.
Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jfr. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven) § 6, stk. 5.

Ændringer i forhold til tidligere år:
Årsregnskabet er i det væsentligste opstillet på baggrund af "vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven" der blev offentliggjort af Erhvervs- og Selskabsstyrelsen i december 2010.

Disse anbefalinger er indarbejdet i årsrapporten og har udelukkende betydning for opstillingen efter årsregnskabsloven og således ingen betydning for opgørelsen af andelskronen.

Dog vil låneomkostninger og kurstab ved belåning af ejendommen blive afskrevet på etableringstidspunktet og der anvendes således ikke principperne om amortiseret kostpris, hvor låneomkostninger og kurstab afskrives over lånets løbetid. Denne ændring har ingen betydning ved opgørelsen af andelskronen.

Indeståendet i Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er i overensstemmelse med vejledningen, hensat som en forpligtelse og påvirker dermed andelskronen indtil, at indeståendet frigives enten i takt med salg af boliger eller i takt med udbetaling som følge af vedligeholdelse.

Herudover er regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN
Opstillingsform
Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Indtægter
Boligafgift og lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.
Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejernes Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

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

Omkostninger
Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

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.

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

BALANCEN
Materielle anlægsaktiver
Foreningens ejendom (grund og bygninger) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, den offentlige vurdering falder. I tilfælde, hvor den offentlige vurdering 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.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.	5-10 år

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

Bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indestående det føres som en særskilt post på foreningens egenkapital.

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 m.v. indeholder akkumuleret resultat, eventuel tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat

Under posten, Andre reserver, indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 20 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Hensatte forpligtelser
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

Prioritetsgæld
Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til den kontante restgæld, svarende til det beløb der skal tilbagebetales over lånets løbetid. De afholdte transaktionsomkostninger føres i resultatopgørelsen på tidspunktet for låneoptagelsen.

Prioritetsgælden er således værdiansat til, hvad der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån til nominel restgæld, hvilket for begge typer svarer til det beløb der skal tilbagebetales.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser
Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelser til udskudt skat
Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

BALANCEN
Nøgletal
De i note 22 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 20.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR 2010 - 31. DECEMBER 2010

	Note	Realiseret 2010 i kr.	Budget 2010 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2009 i tkr.
Indtægter				
Boligafgift		1.955.416	1.961	1.933
Lejeindtægter	1	270.399	295	295
Vaskeriindtægter		17.339	30	0
Indtægter bredbånd og antenne		32.685	33	30
Indtægter i alt		**2.275.839**	**2.319**	**2.258**
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	2	292.679	293	277
Forbrugsafgifter	3	323.874	303	380
Renholdelse	4	168.969	182	237
Vedligeholdelse, løbende	5	108.629	100	299
Vedligeholdelse, genopretning og renovering		0	0	0
Administrationsomkostninger	6	90.137	87	86
Øvrige foreningsomkostninger	7	57.738	59	61
Indvendig vedligeholdelse for lejere	18	17.760	18	18
Afskrivninger af inventar og driftsmateriel	11	30.282	30	30
Omkostninger i alt		**1.090.068**	**1.071**	**1.389**
Resultat før finansielle poster		**1.185.771**	**1.248**	**869**
Finansielle indtægter	8	6.018	8	0
Finansielle omkostninger	9	695.234	713	788
Finansielle poster, netto		**689.216**	**705**	**788**
Resultat før skat		**496.555**	**543**	**81**
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		**496.555**	**543**	**81**
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Reserveret til vedligehold. af ejdm."		0	0	0
Overført til "Overført resultat m.v.":				
Betalte afdrag på prioritetsgæld		274.944	614	581
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v.		-30.282	-30	-30
Overført restandel af årets resultat		251.893	-41	-470
Disponeret i alt		**496.555**	**543**	**81**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010

Aktiver	Note	2010 i kr.	2009 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 58N Udenbys Vester Kvarter	10	60.000.000	27.471
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2010 udgør kr. 60.000.000			
Inventar og driftsmateriel	11	175.900	206
Anlægsaktiver		**60.175.900**	**27.677**
Indestående Grundejernes Investeringsfond	12	163.824	204
Tilgodehavende boligafgift og leje		10.979	4
Mellemregning igangværende salg		0	3
Mellemregning med administrator		0	2
Forudbetalte omkostninger		37.437	34
Varmeregnskab, igangværende	17	7.654	0
Øvrige tilgodehavender		64.118	104
Tilgodehavender		**284.012**	**351**
Likvide beholdninger	13	**5.000**	**26**
Omsætningsaktiver		**289.012**	**378**
Aktiver		**60.464.912**	**28.055**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2010

Passiver	Note	2010 i kr.	2009 i tkr.
Andelsindskud		1.406.500	1.407
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		32.528.753	0
Overført resultat m.v.		2.850.396	2.487
	14	**36.785.649**	**3.894**
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelser af ejendom		0	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		0	0
Andre reserver	**15**	**0**	**0**
Egenkapital		**36.785.649**	**3.894**
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond	**12**	163.824	0
Udskudt skat		13.242	13
Hensatte forpligtelser		**177.066**	**13**
Prioritetsgæld	**16**	22.861.342	23.208
Kassekredit Danske Bank, maksimum kr. 200.000		23.893	0
Boligkredit, udlån Danske Bank	**16**	222.182	268
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele		14.263	12
Varmeregnskab, igangværende	**17**	0	13
Konto for indvendig vedligeholdelse	**18**	197.462	180
Øvrig gæld	**19**	69.732	354
Deposita		113.323	113
Gældsforpligtelser	**20**	**23.502.197**	**24.148**
Passiver		**60.464.912**	**28.055**
Eventualforpligtelser	**21**		
Nøgletal	**22**		
Beregning af andelsværdi	**23**		

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2010

	Note	Realiseret 2010 i kr.	Budget 2010 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2009 i tkr.
Lejeindtægter	1			
Lejeindtægter, beboelseslejemål		285.039	283	283
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond		-26.640		
Lejeindtægter, kældre		12.000	12	12
		270.399	**295**	**295**
Ejendomsskat og forsikringer	2			
Ejendomsskatter		250.172	250	234
Forsikringer		42.507	43	43
		292.679	**293**	**277**
Forbrugsafgifter	3			
Vandafgift		216.961	200	269
Renovation		62.999	62	64
Elforbrug fællesarealer		43.914	41	47
		323.874	**303**	**380**
Renholdelse	4			
Viceværtsløn m.v.		92.255	94	93
Gårdlauget Westend Karre III		63.420	70	106
Øvrig renholdelse, graffittiabonnement		13.294	18	38
		168.969	**182**	**237**
Vedligeholdelse, løbende	5			
VVS og blikkenslager		99.478		72
Elektriker		621		2
Murer		963		
Låseservice		1.768		7
Tømrer og snedker		2.124		47
Brevkasser		0		33
Varmeanlæg		0		66
Diverse materialer, arbejdsweekend		3.675		7
Forsikringskader tidl år		0		33
Nyanskaffelser		0		2
Rådgivning		0		30
Budgetpost			100	
		108.629	**100**	**299**

NOTER TIL RESULTATOPGØRELSEN FOR 2010

	Note	Realiseret 2010 i kr.	Budget 2010 (ej revideret) i tkr.	Realiseret 2009 i tkr.
Administrationsomkostninger	6			
Administrationshonorar		50.000	50	51
Revision og regnskabsmæssig assistance		15.000	18	17
Varmeregnskabshonorar		14.401	14	14
Porto og PBS gebyrer m.v.		10.108	5	4
Kontorartikler m.v.		628	0	1
		90.137	**87**	**86**
Øvrige foreningsomkostninger	7			
Skattefri godtgørelser til bestyrelsen		16.000	16	16
Mødeudgifter, herunder generalforsamlinger		6.466	5	11
ABF kontingent		5.235	6	5
Drift af bredbånd		11.905	14	12
YouSee antenne		18.132	19	16
		57.738	**59**	**61**
Finansielle indtægter	8			
Renteindtægter bank		334	3	0
Renteindtægter GI (tidligere år)		5.684	5	0
		6.018	**8**	**0**
Finansielle omkostninger	9			
Prioritetsrenter og bidrag		1.126.244	1.153	1.182
Rentestøtte vedr. prioriteter		-441.345	-440	-451
Låneomkostninger		3.000	0	0
Renteudgifter kassekredit i bank		3.224	0	56
Renteudgifter boligkredit udlån i bank		4.111	0	0
		695.234	**713**	**788**

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2010 i kr.	2009 i tkr.
Ejendommen matr.nr. 58N Udenbys Vester Kvarter	**10**		
Kostpris pr. 1.1.2010		27.471.247	27.471
Tilgang		0	0
Afgang		0	0
Kostpris pr. 31.12.2010		27.471.247	27.471
Opskrivninger pr. 1.1.2010		0	0
Årets opskrivning		32.528.753	0
Tilbageført opskrivning		0	0
Opskrivninger pr. 31.12.2010		**32.528.753**	**0**
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2010		**60.000.000**	**27.471**
Inventar og driftsmateriel	**11**		
Kostpris pr. 1.1.2010		283.860	284
Tilgang			
Afgang			
Kostpris pr. 31.12.2010		**283.860**	**284**
Akkumulerede afskrivninger pr. 1.1.2010		77.678	47
Årets afskrivning		30.282	30
Afgang af afskrivninger			
Akkumulerede afskrivninger pr. 31.12.2010		**107.960**	**78**
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2010		**175.900**	**206**
Forventet levetid		5-10 år	5-10 år

Bindingspligt Grundejernes Investeringsfond **12**

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige indbetaling. Foreningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indeståendet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejemåls overgang til andel.

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2010 i kr.	2009 i tkr.
Likvide beholdninger	**13**		
Kassekredit Danske Bank, maksimum kr. 200.000		0	24
Kassebeholdning		5.000	2
		5.000	**26**

Egenkapital **14**

	Andels-indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat
Saldo pr. 1.1.2010	1.406.500	0	2.487.125
Årets opskrivning af ejendom		32.528.753	
Afsat forpligtelse for Grundejernes Investeringsfond			-135.234
Renteindtægter Grundejernes Investeringsfond			1.950
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Betalte afdrag på prioritetsgæld			274.944
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar m.v.			-30.282
Overført restandel af årets resultat			251.893
Saldo pr. 31.12.2010	**1.406.500**	**32.528.753**	**2.850.396**

Andre reserver **15**

	Reserve for at imødegå værdiforringelser	Reserve til vedligeholdelse af ejendom
Saldo pr. 1.1.2010	0	0
Årets overførsel til reserve til vedligeholdelse af ejendommen...		0
Overført fra "overført resultat"	0	0
Saldo pr. 31.12.2010	**0**	**0**

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2010 i kr.	2009 i tkr.
Prioritetsgæld:	16		

	Restgæld 1.1.2010	Afdrag	Renter	Rente-støtte	Restgæld 31.12.2010	Kursværdi 31.12.2010
1. BRF 4% inkv. år 13	7.177.000		322.965		7.177.000	7.489.917
2. NYK 6,9% støtte	1.641.197		119.312	-54.461	1.569.907	1.657.204
3. RD 5,5% støtte	1.680.175	91.373	96.838	-59.316	1.588.802	1.630.775
4. RD 5,5% støtte	2.183.922	118.768	125.871	-91.619	2.065.154	2.119.711
5. RD 5,5% støtte	2.261.892	123.008	130.365	-99.703	2.138.884	2.195.389
6. RD 5,5% støtte	3.866.390	210.265	222.841	-136.246	3.656.125	3.752.712
7. RD 1,8% Flex/nedspar	4.397.000	-268.470	108.052		4.665.470	4.665.470
	23.207.576	274.944	1.126.244	-441.345	22.861.342	23.511.178

Følgende kan oplyses om foreningens gæld:

1. BRF 4% inkv. år 13
Der betales en fast årlig rente på 4% frem til år 2013, hvor aftalen skal genforhandles, der afdrages ikke på lånet, men der er aftalt afdragsfrihed frem til år 2013.

2. NYK 6,9% støtte
Delvist støttet kontantlån, der er optaget ved byfornyelsen, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 6,96% reduceret for støtte frem til år 2024, hvor lånet er tilbagebetalt.

3 - 6. RD 5,5% støtte
Delvist støttede kontantlån, der er optaget ved byfornyelsen, hvor der betales en fast årlig ydelse, baseret på en fast årlig rente på 5,4816% reduceret for støtte frem til år 2023, hvor lånene er

7. RD 1,8% Flex/nedspar
Der betales en fast årlig rente på 1,766% frem til år 2012, hvor aftalen skal genforhandles, der afdrages ikke på lånet, men der er aftalt afdragsfrihed frem til år 2018.
Der er i år 2009 tinglyst et pantebrev på kr 9.630.000 dækkende et nedsparingslån på kr 4.397.000, der er udbetalt til foreningen, samtidig er det aftalt med kreditforeningen, at der ikke betales renter eller afdrag frem til år 2018, men der samtidig udbetales kr 110.000 til foreningen, hvilket finansieres gennem Boligkredit Danmark via Danske Bank

Prioritetsgæld med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse
Der er udover de ovenfor anførte lån tinglyst indekslån for oprindeligt t.kr. 29.297 med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien pr 31. december 2010 andrager t.kr. 12.790. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2010 i kr.	2009 i tkr.
Varmeregnskab	**17**		
Indbetalt a conto		95.243	81
Afholdte omkostninger til fjernvarme		102.897	68
		-7.654	**13**
Indvendig vedligeholdelse:	**18**		
Saldo pr. 1.1.2010		179.702	162
Hensat året 2010		17.760	18
		197.462	180
Frasolgt i året 2010		0	0
Anvendt i året 2010		0	0
Saldo pr. 31.12.2010		**197.462**	**180**
Øvrig gæld	**19**		
Revision og regnskabsmæssig assistance		15.000	15
Indbetalingsforpligtelse Grundejernes Investeringsfond		26.640	0
Beboerrepræsentation		15.114	13
Øvrige gældsposter		9.648	326
Varmeregnskab, afsluttet		3.330	0
		69.732	**354**

Gældsforpligtelser **20**

Af de samlede gældsforpligtelser er kr 22.773.342 langfristede gældsforpligtelser.
Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

NOTER TIL BALANCEN

	Note	2010 i kr.	2009 i tkr.
Eventualforpligtelser	**21**		

Sikkerhedsstillelser:
Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebreve nominelt kr 1.500.000, der ligger til sikkerhed for bankmellemværende.

Hæftelsesforhold:
Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter ikke for kassekreditten i banken.

Afgivne garantier:
Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne

Ejendomsavancebeskatning:
I henhold til retspraksis vil overdragelser af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 4 lejligheder siden den 19. maj 1994.

NOTER TIL BALANCEN

	Note
Nøgletal	**22**

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Dannebrogsgade 18-24 anvendes m² som fordelingsnøgle. De arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer ikke til det, der konkret gælder for den enkelte andelshaver, da boligafgiften tillige består af moderniseringstillæg, samt ikke er ens for alle pr m². Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Boligtype	**Antal**	**Areal m²**
Andelsboliger	30	2.813,00
Boliglejemål	5	444,00
	35	**3.257,00**

Beregnede nøgletal for foreningen:	**Kr. pr. m² andel**	**Kr. pr. m² total**
Offentlig ejendomsvurdering	21.330	18.422
Valuarvurdering	-	-
Ejendommens anskaffelsessum pr m²	9.766	8.435
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	8.252	
Foreslået andelsværdi	12.846	
Reserver uden for andelsværdi	0	

	Kr./ m²
Boligafgift i gennemsnit pr m²	695
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr m²	642

Omkostninger m.v. i pct	**I pct.**
Vedligeholdelsesomkostninger	5
Øvrige omkostninger	48
Finansielle poster, netto	34
Afdrag	13
	100

Boligafgift i pct af samlede ejendomsindtægter	**86**

NOTER TIL BALANCEN

	Note	
Beregning af andelsværdi	**23**	

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 20:

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		36.785.649
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	22.861.342	
Prioritetsgæld, kursværdi	-23.511.178	-649.836
		36.135.813

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 31.12.2010

	36.135.813	
Andelsværdi pr. m²	2.813	**12.846,01**

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26.5.2010)	**12.974,00**

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Areal pr. m²	Areal i alt (m²)	Værdi pr. andel	Værdi i alt
1	68,00	68,00	873.528	873.528
1	70,00	70,00	899.220	899.220
1	75,00	75,00	963.450	963.450
1	83,00	83,00	1.066.218	1.066.218
1	84,00	84,00	1.079.064	1.079.064
3	87,00	261,00	1.117.602	3.352.807
9	89,00	801,00	1.143.294	10.289.650
2	90,00	180,00	1.156.140	2.312.281
2	92,00	184,00	1.181.832	2.363.665
3	93,00	279,00	1.194.678	3.584.035
2	100,00	200,00	1.284.601	2.569.201
1	117,00	117,00	1.502.983	1.502.983
3	137,00	411,00	1.759.903	5.279.708
30		**2.813,00**		**36.135.813**