



GYRN • LOPS • BRANDT
Statsautoriserede revisorer A/S

Andelsboligforeningen Halgreen

Årsrapport for 2011/12

4. regnskabsår

Gyrn • Lops • Brandt • Statsautoriserede Revisorer A/S

Ved Vesterport 6, 5. sal · 1612 København V · Telefon 38 87 99 11 · Telefax 38 87 61 04 · CVR-nr. 30 82 19 63

kbh@glb.dk · www.glb.dk

K Ø B E N H A V N • K Ø G E

Internationalt samarbejde med CH International • Medejer af skatte- og momsrådgivningsfirmaet ReviTax A/S • Medlem af RevisorGruppen Danmark

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
REVISIONSPÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-7
RESULTATOPGØRELSE	8-9
AKTIVER	10
PASSIVER	11
NOTER TIL RESULTATOPGØRELSE	12-15
NOTER TIL BALANCE	15-21
ØVRIGE NOTER	22-24
LIKVIDITETSOVERSIGT	25
BUDGET FOR ÅRET 2012/13	26-28

Generelle oplysninger

NAVN

Andelsboligforeningen Halgreen
Halgreensgade 1-13, Halgreensgade 2-4, Holmbladsgade 27 og 31
2300 København S
Matrikelnummer: Sundbyøster, København 16 AV, 3514, 16 G, 188 og 189
CVR-nr. 31 53 69 44

BESTYRELSE

Lars Pedersen (formand)
Tine Scholkmann
Anders Hjort Hansen
Jimmi Andersen
Christine Møller
Tilde Schelde Jacobsen

ADMINISTRATOR

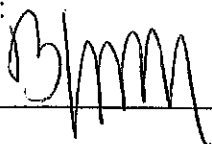
Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab
Åbenrå 31
Postbox 63
1002 København K
Telefon 33 13 11 35
Telefax 33 93 11 41
E-mail: grubbe@grubbe-advo.dk

REVISION

Gyrn • Lops • Brandt
Statsautoriserede Revisorer A/S
Ved Vesterport 6, 5. sal
1612 København V
Telefon 38 87 99 11
Telefax 38 87 61 04
E-mail: kbh@glb.dk

Godkendt på foreningens generalforsamling den 30 10 2012

Dirigent:



Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2011/12 for Andelsboligforeningen Halgreen.

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

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012

Endvidere oplyses, at alle aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser er indarbejdet og oplyst i årsrapporten, herunder kautions-, garanti- og lignende forpligtelser.

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 4. september 2012

Administrator:



Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab

Bestyrelse:



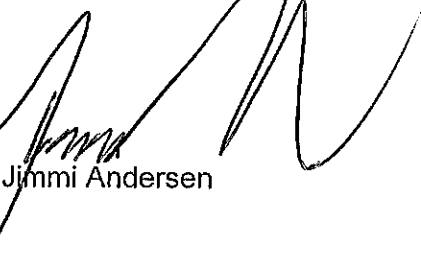
Lars Pedersen
(formand)



Tine Scholkmann



Anders Hjort Hansen



Jimmi Andersen



Christine Møller



Tilde Schelde Jacobsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Halgreen

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Halgreen for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 4. september 2012

Gyrn · Lops · Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S

Jørgen Jørgensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Halgreen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og 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. Der er derfor i årsrapporten indarbejdet en opgørelse af årets resultat med fradrag af betalte prioritetsafdrag og med fradrag af hensættelser for året.

Endvidere er det 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 bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne

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 budgettet har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

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 samt renter af bankgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets 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.

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 kostpris. Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap).

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til den faktiske restgæld. Låneomkostninger og kurstab ved låneoptagelse er blevet udgiftsført på tidspunktet for lånets optagelse, idet beløbene er anset for relativt uvæsentlige.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle instrumenter (renteswap)

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 00. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien på renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet foreningen påregner, 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.

ØVRIGE NOTER

Nøgletal

De i note 28 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 29. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

I vedtægterne bestemmes, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2011/12

	<u>Note</u>	<u>Realiseret 2011/12 kr.</u>	<u>Budget 2011/12 (ej revideret) kr.</u>	<u>Realiseret 2010/11 kr.</u>
<u>Indtægter:</u>				
Boligafgift	1	4.396.215	4.371.000	4.102.488
Lejeindtæger	2	1.047.290	1.052.000	1.099.633
Arbejdsweekend	10	35.000	0	14.000
Vaskeriregnskab	11	90.158	70.000	70.139
Tilskud efter lov om privat byfornyelse	3	509.339	509.000	593.679
Andre indtægter	4	23.380	1.000	32.785
INDTÆGTER I ALT		<u>6.101.382</u>	<u>6.003.000</u>	<u>5.912.724</u>
<u>Omkostninger:</u>				
Ejendomsskat og forsikringer	5	407.000	410.000	371.216
Forbrugsafgifter	6	288.577	338.000	331.594
Renholdelse	7	149.802	182.000	172.427
Vedligeholdelse, løbende	8	106.412	295.000	54.183
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	9	503.119	450.000	232.995
Administrationsomkostninger	12	219.934	230.000	208.157
Øvrige foreningsomkostninger	13	73.413	93.000	58.784
Indvendig vedligeholdelse for lejere		28.221	33.000	30.778
OMKOSTNINGER I ALT		<u>1.776.478</u>	<u>2.031.000</u>	<u>1.460.134</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		<u>4.324.904</u>	<u>3.972.000</u>	<u>4.452.590</u>
Finansielle indtægter	14	27	0	39
Finansielle omkostninger	15	4.248.515	4.289.000	4.204.530
FINANSIELLE POSTER, NETTO		<u>4.248.488</u>	<u>4.289.000</u>	<u>4.204.491</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>76.416</u>	<u>-317.000</u>	<u>248.099</u>

Resultatopgørelse for 2011/12

	<u>Note</u>	Realiseret 2011/12 kr.	Budget 2011/12 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010/11 kr.
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til næste år		76.416	-317.000	248.099
DISPONERET I ALT		76.416	-317.000	248.099

---o0o---

**Opgørelse af årets resultat med fradrag af
prioritetsafdrag og hensættelser:**

Årets resultat		76.416	-317.000	248.099
Betalte prioritetsafdrag		-307.085	-37.000	-35.198
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og reovering af ejendommen		503.119	450.000	232.995
Resultat af ordinær drift		272.450	96.000	445.896
Ekstraordinære udgifter til genopretning og reovering		-503.119	-450.000	-232.995
Årets resultat med fradrag af prioritets- afdrag og hensættelser		-230.669	-354.000	212.901

Balance pr. 30. juni 2012- AKTIVER -

	<u>Note</u>	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
		kr.	kr.
Ejendommen, matr. nr. Sundbyøster, København AV, 3514, 16G, 188 og 189 (Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 kr. 78.000.000)	16	95.567.978	95.567.978
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		<u>95.567.978</u>	<u>95.567.978</u>
ANLÆGSAKTIVER		<u>95.567.978</u>	<u>95.567.978</u>
Restancer, andelshavere		9.322	18.327
Beboerkonto, boligretssag m.v.		0	15.625
Beboerkonto, ej registrerede flyttesager		7.813	0
Beboerkonto, andelssalg		82.069	7.090
Beboerkonto, fraflyttere		20.498	62.729
Varmeregnskab	23	0	5.913
Andre tilgodehavender	17	92.572	28.674
Forudbetalte omkostninger	18	14.665	6.374
TILGODEHAVENDER		<u>226.939</u>	<u>144.732</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	19	<u>5.417</u>	<u>5.404</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		<u>232.356</u>	<u>150.136</u>
AKTIVER		<u>95.800.334</u>	<u>95.718.114</u>

Balance pr. 30. juni 2012- P A S S I V E R -

	<u>Note</u>	<u>2011/12</u> kr.	<u>2010/11</u> kr.
Egenkapital excl. andre reserver			
Andelsindskud		6.769.500	6.654.000
Overført resultat m.v.		<u>-47.450.832</u>	<u>-19.796.750</u>
Egenkapital excl. andre reserver		<u>-40.681.332</u>	<u>-13.142.750</u>
 EGENKAPITAL	 20	 <u>-40.681.332</u>	 <u>-13.142.750</u>
 Kassekredit BankNordik (kassekreditmaks. kr. 8.000.000, pålydende rente 4,35%)		 6.504.206	 6.353.258
Prioritetsgæld	21	82.799.002	83.106.088
Finansielle instrumenter (renteswap)	22	45.815.860	18.114.562
Varmeregnskab	23	34.150	0
Indvendig vedligeholdelse for lejere	24	197.372	212.244
Forudbetalt løbende boligafgift		21.798	28.496
Beboerkonto, fraflyttere		60.383	134.295
Forudbetalt leje og deposita		776.957	653.246
Varmedeposita		19.500	0
Øvrig gæld	25	<u>252.438</u>	<u>258.675</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	26	<u>136.481.666</u>	<u>108.860.864</u>
 PASSIVER		 <u>95.800.334</u>	 <u>95.718.114</u>

Eventualforpligtelser m.v., nøgletal og andelsværdier, note 27-28-29

Noter til resultatopgørelse for 2011/12

	Realiseret 2011/12 kr.	Budget 2011/12 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010/11 kr.
<u>Note 1. Boligafgift</u>			
Boligafgift - medlemmer	4.396.215	4.371.000	4.102.488
	4.396.215	4.371.000	4.102.488
<u>Note 2. Lejeindtægter</u>			
Lejeindtægter - ikke medlemmer	526.871	547.000	595.456
Lejeindtægter - ikke medlemmer, erhverv	520.419	505.000	504.177
	1.047.290	1.052.000	1.099.633
<u>Note 3. Tilskud, privat byfornyelse</u>			
Tilskud i henhold til bestemmelserne om privat byfornyelse nedtrappes over en årrække og bortfalder helt i år 2033.			
<u>Note 4. Andre indtægter</u>			
Vedligeholdelsestilsvær bolig 14, 32 og 50	0	0	12.783
Indtægtsført skyldig vauarvurdering	0	0	20.000
Indtægtsført indvendig vedligeholdelse bolig 71	20.655	0	0
Andre indtægter	2.725	1.000	2
	23.380	1.000	32.785
<u>Note 5. Ejendomsskat og forsikringer</u>			
Ejendomsskatter	356.973	355.000	321.194
Forsikringer	50.027	55.000	50.022
	407.000	410.000	371.216
<u>Note 6. Forbrugsafgifter</u>			
Vandafgift	186.877	228.000	224.190
Elforbrug fællesarealer	101.700	110.000	107.404
	288.577	338.000	331.594

Noter til resultatopgørelse for 2011/12

	<u>Realiseret 2011/12</u> kr.	Budget 2011/12 (ej revideret) kr.	<u>Realiseret 2010/11</u> kr.
<u>Note 7. Renholdelse</u>			
Vicevært	126.182	125.000	122.741
Renholdelse af fortove	13.406	27.000	23.248
Snerydning	8.375	30.000	26.438
Kørsel affald	1.669	0	0
Anden renholdelse	170	0	0
	<u>149.802</u>	<u>182.000</u>	<u>172.427</u>
<u>Note 8. Vedligeholdelse, løbende</u>			
Varmeanlæg	52.018		16.208
Låseservice	7.380		3.934
Elektriker	1.918		0
Tømrer	4.426		22.059
VVS	13.141		3.454
Glarmester	1.096		0
Gårdplads og vej	1.967		0
Andre installationer	18.572		0
Mellemsum	100.518	295.000	45.655
Elektrolyse	5.894	0	8.528
	<u>106.412</u>	<u>295.000</u>	<u>54.183</u>
<u>Note 9. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</u>			
Udskiftning og maling af vinduer	0	0	232.995
Vinduesrenovering 2. etape (store gård)	446.919	450.000	0
Nedrivning af baghus	56.200	0	0
	<u>503.119</u>	<u>450.000</u>	<u>232.995</u>

Noter til resultatopgørelse for 2011/12

	Realiseret 2011/12 kr.	Budget 2011/12 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010/11 kr.
<u>Note 10. Arbejdsweekend</u>			
Indbetalt af medlemmer	- 35.000	0	- 14.000
Nettooverskud	- 35.000	0	- 14.000
<u>Note 11. Vaskeri</u>			
Vaskeriindtægt	- 111.664	- 70.000	- 95.622
Afholdte udgifter	21.506	0	25.483
Nettooverskud	- 90.158	- 70.000	- 70.139
<u>Note 12. Administrationsomkostninger</u>			
Administrationshonorar	144.274	145.000	129.258
Revision og regnskabsmæssig assistance	32.375	33.000	32.375
Andre salærer	6.000	10.000	8.000
Varmeregnskabshonorar	27.115	27.000	25.377
Gebyrer m.v.	10.170	15.000	13.095
Andre administrationsudgifter	0	0	52
	219.934	230.000	208.157
<u>Note 13. Øvrige foreningsomkostninger</u>			
Vurderingshonorar, salg af foreningens egne lejligheder	1.563	6.000	9.375
Kopiering og kontorartikler	4.230	5.000	4.070
Møder og generalforsamling	4.545	2.000	1.575
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	3.600	5.000	2.400
ABF kontingent	11.798	15.000	11.839
Ejendommens andel i varmeudgifter	5.495	0	0
Annonceudgifter	548	0	0
Internet udgifter	135	0	0
Tab lejere	41.499	60.000	29.525
	73.413	93.000	58.784

Noter til resultatopgørelse for 2011/12

	Realiseret 2011/12 kr.	Budget 2011/12 (ej revideret) kr.	Realiseret 2010/11 kr.
<u>Note 14. Finansielle indtægter</u>			
Renteindtægter bank	27	0	39
	27	0	39
<u>Note 15. Finansielle omkostninger</u>			
Prioritetsrenter og bidrag	1.417.761	1.550.000	1.391.297
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån	-21.654	-22.000	-22.697
Betaling vedrørende renteswap	2.163.813	2.040.000	2.128.710
Renter bank	688.495	720.000	707.120
Andre renter	100	1.000	100
	4.248.515	4.289.000	4.204.530

Noter til balance pr. 30. juni 2012

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
	kr.	kr.
<u>Note 16. Ejendommen, matr. nr. Sundbyøster, København AV, 3514, 16G, 188 og 189</u>		
Regnskabsmæssig værdi pr. 1. juli	<u>95.567.978</u>	<u>95.567.978</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	<u>95.567.978</u>	<u>95.567.978</u>
Ejendommen er ikke valuarvurderet pr. 30. juni 2012.		
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 30. juni 2012.		
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 78.000.000.		
<u>Note 17. Andre tilgodehavender</u>		
Særskilte opkrævninger, vaskeri	3.000	13.000
Særskilte opkrævninger, arbejdsdag	32.262	15.024
Renovation	57.310	0
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>650</u>
	<u>92.572</u>	<u>28.674</u>
<u>Note 18. Forudbetalte omkostninger</u>		
Forudbetalt ABF-kontingent	2.956	2.925
Forudbetalt Savina	3.587	3.449
Forudbetalt renholdelse af fortove	<u>8.122</u>	<u>0</u>
	<u>14.665</u>	<u>6.374</u>
<u>Note 19. Likvide beholdninger</u>		
Nykredit Bank	417	404
Kassebeholdning	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
	<u>5.417</u>	<u>5.404</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2012

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
	kr.	kr.
<u>Note 20. Egenkapital</u>		
Andelsindskud		
Saldo pr. 1. juli	6.654.000	6.480.000
Tilgang nye andele, bolig nr. 52 og 64	0	174.000
Tilgang nye andele, bolig nr. 71	115.500	0
Saldo pr. 30. juni	<u>6.769.500</u>	<u>6.654.000</u>
Overført resultat m.v.		
Saldo pr. 1. juli	- 19.796.750	- 29.060.750
Tillægsværdi nye andele, bolig nr. 71 (andelsværdi kr. 86.300 - indskud kr. 115.500)	- 29.200	- 41.762
Årets ændring i markedsværdi renteswap	- 27.701.298	9.057.663
Overført af årets resultat, jf. resultatdisponering	76.416	248.099
Saldo pr. 30. juni	<u>- 47.450.832</u>	<u>- 19.796.750</u>
Egenkapital i alt	<u>- 40.681.332</u>	<u>- 13.142.750</u>
<u>Note 21. Prioritetsgæld</u>		
De enkelte prioritetslån er nærmere beskrevet på side 20.		
<u>Note 22. Finansielle instrumenter (renteswap)</u>		
Rentesikring (renteswap), markedsværdi. Aftale om renteombytning til fast rente med rentetrappe. Renten på renteswappen startede med 4,20% p.a. i 2008 og rentesatsen stiger med 0,0925% pr. år. i 20 år. og slutter med en rente på 6,05% p.a. i 2028 (rentetrappe). Herefter er renten fast på 6,05% p.a. i de næste 10 år til udløb i 2038. Pr. 1. juli 2012 er renten $4,2\% + 4 \times 0,0925\% = 4,570\%$ p.a. Sikrer CIBOR 6 M lånet oprindeligt kr. 74.123.000. Aftalen udløber i 2038.		
	<u>45.815.860</u>	<u>18.114.562</u>
	<u>45.815.860</u>	<u>18.114.562</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2012

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
	kr.	kr.
<u>Note 23. Varmeregnskab</u>		
Indbetalt aconto	351.625	334.165
Fjernvarmeomkostning	315.116	340.078
	<u>-36.509</u>	<u>5.913</u>
Varmeefterbetaling	<u>2.359</u>	<u>0</u>
Varmeregnskab i alt	<u>-34.150</u>	<u>5.913</u>
<u>Note 24. Indvendig vedligeholdelse for lejere</u>		
Saldo pr. 1. juli	212.244	216.202
Hensat i året	28.221	30.778
	240.465	246.980
Anvendt	-22.438	-21.953
Indtægtsført	-20.655	-12.783
Saldo pr. 30. juni	<u>197.372</u>	<u>212.244</u>
<u>Note 25. Øvrig gæld</u>		
Revision og regnskabsmæssig assistance	36.250	36.250
Varmeanlæg	0	44.621
Hensat primo vedr. salg af lejlighed	163.800	163.800
Vicevært	0	10.404
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	0	3.600
Dong el	8.020	0
Kbh energi, varme	42.523	0
TDC	515	0
Finn L. Davidsen	885	0
Ren ejd. Service	445	0
Skyldige omkostninger, udlæg bestyrelsen	515	0
	<u>252.438</u>	<u>258.675</u>

Noter til balance pr. 30. juni 2012

Note 26. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 128.355.788 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld reduceret med afdrag i førstkommende år og med tillæg af markedsværdien af renteswap. Der henvises i øvrigt til note 21 og 22.

Note 27. Eventualforpligtelser m.v.

Sikkerhedsstillelser: Der er på foreningens ejendom tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 35.000.000, til sikkerhed for mellemværende med BankNordik.

Foreningens andelshavere: Foreningens andelshavere hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Aftale om rentesikring (renteswap): Leverandør af aftalen (Nykredit) kan i henhold til aftalen om rentesikring kræve, at foreningen stiller yderligere sikkerhed.

Der er tinglyst servitut på ejendommen om evt. tilbagebetalingskrav efter byfornyelseslovens § 71, stk. 3 af modtaget støtte i forbindelse med en offentlig byfornyelse i 2003. Ifølge servituten er der modtaget støtte med kr. 4.891.000, og efter byfornyelseslovens § 71, stk. 3 kan støtten kræves helt eller delvist tilbagebetalt, hvis ejendommens status ændres indenfor 30 år fra den 30. september 2002. Tilbagebetalingskravet påhviler den, der er ejer af ejendommen, når ejendommens status ændres. Tilbagebetalingskravet kan ikke gøres gældende ved salg af udlejningsboliger, som skifter status til andelsboliger. Byfornyelsesarbejderne er udført før andelsboligforeningens stiftelse.

Afgivne garantier: Der er ikke stillet garanti for andelshaveres banklån, ligesom foreningen i øvrigt ikke har påtaget sig kautions- garanti- eller andre forpligtelser.

Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået fra og med den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke har til hensigt at afhænde sidste ledige lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 4 lejligheder siden stiftelsen den 8. maj 2008, og foreningen udlejer fortsat 10 lejligheder og 5 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Noter til balance pr. 30. juni 2012

	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag	Nominal restgæld	Obligations- restgæld	Næste års afdrag	Kursværdi
Nykredit, flexlån. Oprindelig kr. 74.123.000. Der betales ikke afdrag på lånet. Lånets restgæld forfalder til fuld betaling i 2038. Lånet er et Cibor 6 M-lån med variabel rente, hvor der er indgået en 30-årig renteswapaftale til udløb 30. juni 2038, jf. note 22.	100	26	1.335.326	0	74.123.000	74.123.000	0	73.137.164
BRF Kredit, kontantlån med ydelsesstøtte. Oprindelig kr. 735.000. Pålydende rente 5,30% p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100.	100	21	35.767	15.510	623.341	639.978	16.349	639.978
BRF Kredit, kontantlån med ydelsesstøtte. Oprindelig kr. 986.000. Pålydende rente 5,23% p.a., konvertibelt og derfor maks. kurs 100.	100	21	46.668	21.575	822.661	838.842	22.725	838.842
BankNordik, banklån. Variabel rente, pålydende rente på statusdagen 4,36% p.a.	100	-	379.491	270.000	7.230.000	7.230.000	220.000	7.230.000
Mellemsum			1.797.252	307.085	82.799.002	82.831.820	259.074	81.845.984
Bankrenter BankNordik			-379.491					
I alt			1.417.761	307.085	82.799.002	82.831.820	259.074	81.845.984

Øvrige noter pr. 30. juni 2012

Note 28. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Halgreen 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 foreningens oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (kvm)
Andelsboliger	74	4.513
Boliglejemål	10	629
Erhvervslejemål	5	418
	89	5.560

Beregnete nøgletal for foreningen

1. Værdioppgørelser pr. 30. juni:

	2011/12	2010/11
	kr./kvm.	kr./kvm.
	total	total
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	14.029	14.029
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	17.188	17.188
	2011/12	2010/11
	kr./kvm.	kr./kvm.
	andele	andele
Offentlig ejendomsvurdering pr. kvm.	17.283	17.583
Anskaffelsessum (kostpris) pr. kvm.	21.176	21.544
Foreslået andelsværdi	1.138	1.121
Andel i foreningens nettogæld m.v.	20.038	20.423
	21.176	21.544

Øvrige noter pr. 30. juni 2012

	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
	kr./kvm.	kr./kvm.
<u>2. Den løbende drift:</u>		
Indtægter pr. kvm:		
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm.	974	925
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm.	838	843
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm.	1.245	1.206
	<u>2011/12 i</u>	<u>2010/11 i</u>
	pct.	pct.
Regnskabsmæssige procenttal:		
Vedligeholdelse	10	5
Øvrige omkostninger	18	20
Finansielle poster netto	67	74
Afdrag	5	1
Udgifter m.v.	<u>100</u>	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af de samlede ejendomsindtægter	<u>72</u>	<u>69</u>

Note 29. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår, at der fra generalforsamlingstidspunktet godkendes følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra a (ejendommen indregnet til anskaffelsessum), samt vedtægterne.

Egenkapital pr. 30. juni 2012		-40.681.332
Tilbageførsel af den negative markedsværdi af renteswappen		45.815.860
		<u>5.134.528</u>
Værdi pr. indskudskrone (afrundet)	<u>5.134.528</u>	0,7585
	6.769.500	
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 31. oktober 2011)		0,7472

Øvrige noter pr. 30. juni 2012

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele

<u>Andel nr.</u>	<u>Indskud pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Indskud i alt (kr.)</u>	<u>Andelsværdi pr. andelstype (kr.)</u>	<u>Andelsværdi inkl. indskud (kr.)</u>
9,11,13,15,17,18, 20,22,24 og 52	69.000	690.000	52.335	523.351
26	70.500	70.500	53.473	53.473
27,65 og 67	72.000	216.000	54.611	163.832
23 og 25	73.500	147.000	55.748	111.497
10,12,14,16,34,38 40,44,47,49,51,53				
55 og 57	75.000	1.050.000	56.886	796.404
43,46,82 og 84	76.500	306.000	58.024	232.095
66, 68 og 70	91.500	274.500	69.401	208.203
2,6,48,50 og 54	94.500	472.500	71.676	358.382
1,3,5,33,37,39 og 58	96.000	672.000	72.814	509.698
83	99.000	99.000	75.089	75.089
60,61 og 62	102.000	306.000	77.365	232.095
64	105.000	105.000	79.640	79.640
79	109.500	109.500	83.054	83.054
41,42 og 45	111.000	333.000	84.191	252.574
77	112.500	112.500	85.329	85.329
71,73 og 75	115.500	346.500	87.604	262.813
28,29,30,31 og 32	117.000	585.000	88.742	443.711
59,74 og 76	124.500	373.500	94.431	283.292
63	127.500	127.500	96.706	96.706
80	175.500	175.500	133.113	133.113
78	198.000	198.000	150.179	150.179
		<u>6.769.500</u>		<u>5.134.528</u>

Likviditetsoversigt pr. 30. juni 2012

		<u>30/6 2012</u> kr.
Disponible beløb:		
Restancer, andelshavere	9.300	
Beboerkonto, ej registrerede flyttesager	7.800	
Beboerkonto, andelssalg	82.000	
Beboerkonto, fraflyttere	20.500	
Andre tilgodehavender	92.600	
Forudbetalte omkostninger	14.700	
Likvide beholdninger	5.400	
Disponibel på kassekredit (kreditmaksimum kr. 8.000.000)	<u>1.495.800</u>	1.728.100
Diverse gældsposter:		
Varmeregnskab	34.200	
Indvendig vedligeholdelse for lejere	197.400	
Forudbetalt løbende boligafgift	21.800	
Beboerkonto, fraflyttere	60.400	
Varmedeposita	19.500	
Øvrig gæld	<u>252.400</u>	<u>585.700</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2012		<u><u>1.142.400</u></u>
Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:		
Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2011		1.163.100
Formue tilgang i årets løb:		
Forøgelse af forudbetalt leje og deposita	123.700	
Tilgang nye andele (inkl. andelsindskud)	<u>86.300</u>	<u>210.000</u>
		1.373.100
Formueafgang i årets løb:		
Årets underskud efter prioritetsafdrag og hensættelser		<u>230.700</u>
LIKVIDITETSOVERSKUD PR. 30. JUNI 2012		<u><u>1.142.400</u></u>

I ovenstående likviditetsoverskud pr. 30. juni 2012 er kassekreditens maksimum medtaget med kr. 8.000.000. Lån i BankNordik kr. 7.230.000 er ikke medtaget ved opgørelse af likviditetsoverskuddet.

Budget for året 2012/13 med sammenligningstal

	Budget 2012/13 (ej revideret)	Realiseret 2011/12	Budget 2011/12 (ej revideret)
Indtægter:			
Boligafgift - medlemmer	4.580.000	4.396.215	4.371.000
Lejeindtægter - ikke medlemmer	497.000	526.871	547.000
Lejeindtægter - ikke medlemmer, erhverv	532.000	520.419	505.000
Arbejdsweekend	10.000	35.000	0
Vaskeriregnskab	80.000	90.158	70.000
Tilskud efter lov om privat byfornyelse	425.000	509.339	509.000
Indtægtsført indvendig vedligeholdelse bolig 71	0	20.655	0
Andre indtægter	1.000	2.725	1.000
	6.125.000	6.101.382	6.003.000
Omkostninger:			
Ejendomsskatter	405.000	356.973	355.000
Forsikringer	55.000	50.027	55.000
Vandafgift	200.000	186.877	228.000
Elforbrug fællesarealer	110.000	101.700	110.000
Vicevært	128.000	126.182	125.000
Renholdelse af fortove	17.000	13.406	27.000
Snerydning	20.000	8.375	30.000
Kørsel affald	2.000	1.669	0
Anden renholdelse	1.000	170	0
Vedligeholdelse, løbende	201.000	100.518	295.000
Elektrolyse	6.000	5.894	0
Vedligeholdelse, genopretning og renovering (3. etape vinduesrenovering)	500.000	503.119	450.000
Administrationshonorar	148.000	144.274	145.000
Revision og regnskabsmæssig assistance	33.000	32.375	33.000
Andre salærer	10.000	6.000	10.000
Varmeregnskabshonorar	28.000	27.115	27.000
Gebyrer m.v.	12.000	10.170	15.000
Vurderingshonorar, salg af foreningens egne lejli	3.000	1.563	6.000
Kopiering og kontorartikler	5.000	4.230	5.000
Møder og generalforsamling	5.000	4.545	2.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	5.000	3.600	5.000
ABF kontingent	13.000	11.798	15.000
Ejendommens andel i varmeudgifter	0	5.495	0
Annonceudgifter	0	548	0
Internet udgifter	0	135	0
Tab lejere	10.000	41.499	60.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	33.000	28.221	33.000
OMKOSTNINGER I ALT	1.950.000	1.776.478	2.031.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	4.175.000	4.324.904	3.972.000

Budget for året 2012/13 med sammenligningstal

	Budget 2012/13 (ej revideret)	Realiseret 2011/12	Budget 2011/12 (ej revideret)
Finansielle poster:			
Renteindtægter bank	0	27	0
Prioritetsrenter og bidrag	-1.216.000	-1.417.761	-1.550.000
Modtaget ydelsesstøtte byfornyelseslån	21.000	21.654	22.000
Betaling vedrørende renteswap	-2.435.000	-2.163.813	-2.040.000
Renter bank	-670.000	-688.495	-720.000
Andre renter	-1.000	-100	-1.000
FINANSIELLE POSTER, NETTO	4.301.000	4.248.488	4.289.000
RESULTAT FØR SKAT	-126.000	76.416	-317.000
ÅRETS RESULTAT	-126.000	76.416	-317.000
<u>Forslag til resultatdisponering:</u>			
Overført til næste år	-126.000	76.416	-317.000
DISPONERET I ALT	126.000	76.416	-317.000
Opgørelse af årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser:			
Årets resultat	-126.000	76.416	-317.000
Betalte prioritetsafdrag	-259.000	-307.085	-37.000
Af årets resultat er der anvendt til ekstraordinær genopretning og renovering af ejendommen	500.000	503.119	450.000
Resultat af ordinær drift	115.000	272.450	96.000
Ekstraordinære udgifter til genopretning og renovering	-500.000	-503.119	-450.000
Årets resultat med fradrag af prioritetsafdrag og hensættelser	-385.000	-230.669	-354.000

Budget for året 2012/13 med sammenligningstal

LIKVIDITETSOVERSIGT FOR ÅRET

Likviditetsoversigt for året 2012/13

Likviditetsoverskud pr. 1. juli 2012	1.142.400
Årets budgetterede resultat 2012/13 efter prioritetsafdrag og hensættelser	<u>-385.000</u>
Likviditetsoverskud pr. 30. juni 2013	<u><u>757.400</u></u>

I ovenstående likviditetsoverskud pr. 30. juni 2013 er kassekreditten medtaget med maksimum kr. 8.000.000. Lån i BankNordik kr. 7.010.000 er ikke medtaget i opgørelsen af likviditetsoverskuddet.

Foranstående budget for perioden 1. juli 2012 - 30. juni 2013 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Ved bestyrelsens forslag er der ikke taget hensyn til generalforsamlingens evt. vedtagelse af en ændring af boligafgiften samt evt. større vedligeholdelses- og forbedringsarbejder på ejendommen udover det i budgettet anførte.