

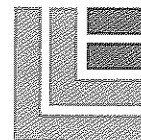
REVISIONSFIRMAET EDELBO & LUND-LARSEN I/S

STATSAUTORISERED E REVISORER

Således vedtaget på foreningens
ordinære generalforsamling

den 16/4 2012

dirigent



FREDERIKSHOLMS KANAL 2
DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00
TELEFAX: +45 33 43 64 01
INTERNET: www.lund-larsen.dk
E-MAIL: ll@lund-larsen.dk
CVR-NR. 30 89 27 55

ANDELSBOLIGFORENINGEN VIGERSLEV HAVE

CVR nr. 21 78 16 06

c/o administrea aps

Herlev Hovedgade 205, 2730 Herlev

Årsrapport for 2011

(13. regnskabsår)



I N D H O L D S F O R T E G N E L S E

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2-3
Resultatopgørelse for 2011	4
Balance pr. 31. december 2011	5-6
Noter	7-13

LEDELSESPÅTEGNING

1.

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapport for 2011 for Andelsboligforeningen Vigerslev Have.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

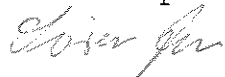
Valby, den 21. marts 2012

I bestyrelsen:

Villy Hoffmann
formand



Søren Jepsen



Kasper Funch



Brian Frederiksen



Anders Bendiksen



Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Vigerslev Have

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Vigerslev Have for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2011, der omfatter ledelsespåtegning, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter Årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Årsregnskabsloven. 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 til 31. december 2011 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

København, den 21. marts 2012

Revisionsfirmaet

Edebo & Lund/Larsen I/S

Statsautoriserede revisorer


Palle Mørch

Statsautoriseret revisor

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2011

4.

Noter

2010
t.kr

	Boligafgifter	3.437.129	3.344
	Lejeindtægter	407.166	402
	Andre indtægter	9.377	42
	Vaskeriindtægter	43.354	44
	<u>Indtægter i alt</u>	3.897.026	3.832
		-----	-----
1	Vedligeholdelse	391.156	1.246
	Forsikringer	92.121	77
	Skatter og afgifter	545.541	642
	Renovation	128.070	104
	El	63.324	44
	Vicevært og renholdelse	321.896	383
2	Administration	301.351	297
3	Afskrivninger	14.850	15
	<u>Udgifter i alt</u>	1.858.309	2.808
		-----	-----
	Resultat før finansielle poster	2.038.717	1.024
4	Finansielle omkostninger, netto	1.167.179	1.322
	Resultat før skat	871.538	-298
5	Skat	0	0
	Årets resultat	871.538	-298
		=====	===

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2011

5.

Noter2010
t.kr**Aktiver:**

Anlægsaktiver:

Materielle anlægsaktiver:

6	Ejendommen matr.nr. 2262, 2239 og 2672 Vigerslev	21.778.283	21.778
	Igangværende byggeri, altaner	1.681.607	425
3	Særlige installationer	<u>118.800</u>	<u>134</u>
	<u>Materielle anlægsaktiver i alt</u>	23.578.690	22.337
		-----	-----
	<u>Anlægsaktiver i alt</u>	23.578.690	22.337
		-----	-----
	Omsætningsaktiver:		
11	Tilgodehavende andelshaverindskud	90.770	104
7	Grundejernes Investeringsfond	398.179	333
	Varmeregnskab	142.784	41
	Andre tilgodehavender	<u>172.345</u>	<u>280</u>
		804.078	758
		-----	---
8	Likvide midler	6.572.105	7.969
		-----	-----
	<u>Omsætningsaktiver i alt</u>	7.376.183	8.727
		-----	-----
	Aktiver i alt	30.954.873	31.064
		=====	=====

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2011

6.

Noter2010
t.kr**Passiver:**

	Egenkapital:		
11	Andelshaverindskud	1.269.000	1.269
	Overført resultat	274.724	573
	Årets resultat	<u>871.538</u>	<u>-298</u>
	<u>Egenkapital i alt</u>	2.415.262	1.544
		-----	-----
9	Langfristede gældsforpligtelser:		
	Nordea Kredit	<u>27.697.778</u>	<u>28.194</u>
	<u>Langfristede gældsforpligtelser i alt</u>	27.697.778	28.194
		-----	-----
	Kortfristede gældsforpligtelser:		
10	Mellemregning, lejere	155.295	153
	Skyldige omkostninger	200.956	202
	Beboerrepræsentation	0	1
	Periodisering	<u>485.582</u>	<u>970</u>
	<u>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</u>	841.833	1.326
		-----	-----
	<u>Gældsforpligtelser i alt</u>	28.539.611	29.520
		-----	-----
	Passiver i alt	30.954.873	31.064
		=====	=====

NOTER

7.

2010
t.kr

1 - Vedligeholdelse:

Blikkenslager	91.880	200
Elektriker	22.411	35
Kloak og terræn	19.642	590
Reparation af låse	6.340	5
Maler	2.405	13
Murer	17.500	1
Snedker og tømrer	42.805	26
Trapper	20.750	0
Glarmester	1.471	0
Skilte	0	2
Elektrolyse	0	18
Vedligeholdelse lejemål	0	60
Skimmelsvampundersøgelse	0	12
Varmeanlæg	67.206	54
Diverse	920	9
Vaskeri	29.607	22
Fællesanlæg og indkørsel	33.792	163
Småanskaffelser og materialer	17.111	9
Drift af maskiner	7.271	15
Hensat til indvendig vedligeholdelse	<u>10.045</u>	<u>12</u>
	391.156	1.246
	=====	=====

2 - Administration:

Administration	161.817	126
Revision	20.250	19
Gebyr og afrundinger	6.923	17
Ejers andel af varmeudgifter	2.975	3
Varmeregnskab	26.315	29
Valuarrapport	13.750	14
Energimærkning	0	25
Advokathonorar	13.750	0
Foreningsudgifter	<u>55.571</u>	<u>64</u>
	301.351	297
	=====	===

NOTER

8.

2010
t.kr

3 - Særlige installationer:

Saldo primo	412.888	264
Tilgang	<u>0</u>	<u>149</u>
<u>Saldo ultimo</u>	412.888	413
	-----	---
Afskrivninger primo	279.238	264
Årets afskrivninger	<u>14.850</u>	<u>15</u>
<u>Afskrivninger ultimo</u>	294.088	279
	-----	---
Bogført værdi ultimo	118.800	134
	=====	===

4 - Finansielle omkostninger, netto:

Prioritetsrenter	1.205.834	1.191
Omproriteringsudgifter	0	152
Renter, kreditorer	<u>291</u>	<u>0</u>
<u>Finansielle omkostninger i alt</u>	1.206.125	1.343
	-----	-----
Bankrenter	30.784	21
Renter G.I.	<u>8.162</u>	<u>0</u>
<u>Finansielle indtægter i alt</u>	38.946	21
	-----	---
	1.167.179	1.322
	=====	=====

5 - Skat:

Skat af årets resultat er beregnet til kr. 0.

Der er i årets løb betalt kr. 0 i aconto skat.

NOTER

9.

2010
t.kr

6 - Ejendommen matr.nr. 2262, 2239 og 2672 Vigerslev:

Anskaffelsessum primo	21.778.283	21.778
Tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
	21.778.283	21.778
	=====	=====

Den offentlige ejendomsværdi pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 69.000.000, heraf udgør grundværdien kr. 13.775.400.

7 - Grundejernes Investeringsfond:

	<u>§ 18</u>	<u>§ 18 b</u>
Saldo primo	12.624	320.082
Korrektion, i.f.m. kontrol	0	11.905
Renter 2010	0	8.162
Vedligeholdelsesudgifter 2011	43.041	0
Hensættelser	63.004	58.030
Overførsel	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo ultimo	32.587	398.179
	=====	=====

8 - Likvide midler:

Kassebeholdning	0	6
Nordea Bank A/S:		
Kt.nr. 0721 869 474, garanti NCC	3.411.907	4.759
Kt.nr. 0741 990 563, byggekonto	1.015.079	925
Kt.nr. 8894 500 566, vaskeri	180.170	131
Kt.nr. 8965 467 239, drift	<u>1.964.949</u>	<u>2.148</u>
	6.572.105	7.969
	=====	=====

9 - Prioritetsgæld:

	Rentetilpasningslån	
	<u>Lån 717245</u>	<u>Lån 515646</u>
Hovedstol	8.627.000 =====	21.759.000 =====
Lånerestgæld primo	8.627.000	19.567.157
Årets afdrag	<u>0</u>	<u>496.379</u>
Lånerestgæld ultimo	8.627.000 =====	19.070.778 =====
Skattekursværdi ultimo	9.021.095 =====	19.546.029 =====
Obligationsrente:	<u>Variabel</u>	<u>4%</u>
Obligationsrestgæld	8.808.855	19.546.029
Restløbetid	28 år og 3 mdr	22 år og 6 mdr

Rentetilpasningslånet skal rentetilpasses i 2014 og 2019. Lånet er afdragsfrit til 31. marts 2020.

10 - Mellemlægning lejere:

		2010 <u>t.kr</u>
Deposita	89.232	82
Forudbetalt leje	14.153	0
Indvendig vedligeholdelse	<u>51.910</u>	<u>71</u>
	155.295 =====	153 =====

11 - Beregning af andelsværdi:

Andel	Adresse	Areal	Indskud 250 pr m2	Tilgode hos andelshavere	Fastsat handelsværdi
2	Damsbo Vænge 2, st.th.	79	19.750	0	845.300
3	Damsbo Vænge 2, 1.tv.	59	14.750	0	631.300
6	Damsbo Vænge 2, 2.th.	79	19.750		845.300
7	Damsbo Vænge 4, st.tv.	79	19.750	14.750	845.300
9	Damsbo Vænge 4, 1.tv.	79	19.750	0	845.300
10	Damsbo Vænge 4, 1.th.	59	14.750	0	631.300
11	Damsbo Vænge 4, 2.tv.	79	19.750	6.657	845.300
13	Damsbo Vænge 6, st.tv.	60	15.000	0	642.000
14	Damsbo Vænge 6, st.th.	60	15.000	0	642.000
15	Damsbo Vænge 6, 1.tv.	60	15.000	0	642.000
16	Damsbo Vænge 6, 1.th.	60	15.000	0	642.000
17	Damsbo Vænge 6, 2.tv.	60	15.000	0	642.000
18	Damsbo Vænge 6, 2.th.	60	15.000	0	642.000
19	Damsbo Vænge 8, st.tv.	80	20.000	0	856.000
20	Damsbo Vænge 8, st.th.	72	18.000	0	770.400
21	Damsbo Vænge 8, 1.tv.	80	20.000	2.032	856.000
23	Damsbo Vænge 8, 2.tv.	80	20.000	11.853	856.000
25	Damsbo Vænge 10, st.tv.	82	20.500	0	877.400
26	Damsbo Vænge 10, st.th.	72	18.000	0	770.400
27	Damsbo Vænge 10, 1.tv.	82	20.500	0	877.400
28	Damsbo Vænge 10, 1.th.	72	18.000	0	770.400
29	Damsbo Vænge 10, 2.tv.	82	20.500	10.594	877.400
30	Damsbo Vænge 10, 2.th.	72	18.000	0	770.400
31+74	Vigerslevvej 130, st.	96	24.000	17.910	1.027.200
	Sandhusvej 1, st.tv.				0
32	Vigerslevvej 132, st.	90	22.500	0	963.000
33	Vigerslevvej 134, st.tv.	40	10.000	0	428.000
34	Vigerslevvej 134, st.th.	110	27.500	0	1.177.000
35	Vigerslevvej 134, 1.tv.	76	19.000	0	813.200
36	Vigerslevvej 134, 1. th	69	17.250	0	738.300
38	Vigerslevvej 134, 2.th.	69	17.250	0	738.300
39	Vigerslevvej 134, 3.tv.	76	19.000	0	813.200
40	Vigerslevvej 134, 3.th.	69	17.250	11.250	738.300

11 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andel	Adresse	Areal	Indskud 250 pr m2	Tilgode hos andelshavere	Fastsat handelsværdi
41	Vigerslevvej 136, st.tv.	46	11.500	0	492.200
42	Vigerslevvej 136, st.th.	71	17.750	0	759.700
43	Vigerslevvej 136, 1.tv.	72	18.000	0	770.400
44	Vigerslevvej 136, 1.th.	66	16.500	0	706.200
45	Vigerslevvej 136, 2.tv.	72	18.000	0	770.400
46	Vigerslevvej 136, 2.th.	66	16.500	0	706.200
47	Vigerslevvej 136, 3.tv.	72	18.000	0	770.400
48	Vigerslevvej 136, 3.th.	66	16.500	0	706.200
50	Vigerslevvej 138, st.2	83	20.750	0	888.100
51	Vigerslevvej 138, st.3	77	19.250	0	823.900
53	Vigerslevvej 138, 1.th.	83	20.750	0	888.100
54	Vigerslevvej 138, 2.tv.	83	20.750	0	888.100
55	Vigerslevvej 138, 2.th.	83	20.750	0	888.100
56	Vigerslevvej 138, 3.tv.	83	20.750	116	888.100
57	Vigerslevvej 138, 3.th.	83	20.750	0	888.100
58	Vigerslevvej 140, st.tv.	76	19.000	0	813.200
59	Vigerslevvej 140, st.th.	77	19.250	0	823.900
60	Vigerslevvej 140, 1.tv.	76	19.000	0	813.200
61	Vigerslevvej 140, 1.th.	77	19.250	0	823.900
62	Vigerslevvej 140, 2.tv.	76	19.000	0	813.200
63	Vigerslevvej 140, 2.th.	77	19.250	7.148	823.900
64	Vigerslevvej 140, 3.tv.	76	19.000	0	813.200
65	Vigerslevvej 140, 3.th.	77	19.250	0	823.900
66	Vigerslevvej 142, st.tv.	41	10.250	0	438.700
68	Vigerslevvej 142, 1.tv.	58	14.500	0	620.600
69	Vigerslevvej 142, 1.th.	58	14.500	0	620.600
70	Vigerslevvej 142, 2.tv.	58	14.500	0	620.600
71	Vigerslevvej 142, 2.th.	58	14.500	0	620.600
72	Vigerslevvej 142, 3.tv.	58	14.500	8.460	620.600
73	Vigerslevvej 142, 3.th.	58	14.500	0	620.600
77	Sandhusvej 1, 1.th.	74	18.500	0	791.800
78	Sandhusvej 1, 2.tv.	68	17.000	0	727.600

11 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andel	Adresse	Areal	Indskud 250 pr m2	Tilgode hos andelshavere	Fastsat handelsværdi
79	Sandhusvej 1, 2.th.	74	18.500	0	791.800
80	Sandhusvej 3, st.tv.	60	15.000	0	642.000
81	Sandhusvej 3, st.th.	77	19.250	0	823.900
82	Sandhusvej 3, 1.tv.	60	15.000	0	642.000
83	Sandhusvej 3, 1.th.	77	19.250	0	823.900
84	Sandhusvej 3, 2.tv.	60	15.000	0	642.000
85	Sandhusvej 3, 2.th.	77	19.250	0	823.900
	I alt		1.269.000	90.770	54.313.200

Andelsboligforeningens bestyrelse indstiller, jf. vedtægternes § 34, at handelsværdien for en lejlighed skal tage udgangspunkt i kr. 10.700 pr. m2 svarende til en andelskrone på 42,80.

Værdiberegningen er opgjort efter lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b.

Valuarvurdering pr. 31/12 2010 fra EJVAL	80.000.000
- bogført værdi af ejendommen	<u>21.778.283</u>
	58.221.717

Pantebrevsrestgæld	27.697.778
- kursværdi af pantebrevsrestgæld	<u>28.567.124</u>
	-869.346

	57.352.371
- hensat til kommende renovering, altaner m.v.	5.454.433
Egenkapital ifølge årsrapport	<u>2.415.262</u>
<u>Reguleret egenkapital</u>	54.313.200
	=====
Andelsindskud	1.269.000

Andelsværdi pr. andelsindskud	42,80
