

Andelsboligforeningen Maltagade 15-19, Parmagade 46-52 og Siciliensgade 2-4

Maltagade 15
2300 København S

CVR-nr. 25 38 40 67

Årsrapport

for 2010

11. Regnskabsår

Administrator:

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B
1264 København K

Tlf.: 33 13 78 00

Indholdsfortegnelse

	side
Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Andelsværdiberegning	23

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Maltagade 15-19, Parmagade 46-52
og Siciliensgade 2-4

Beliggende

Maltagade 15
2300 København S
CVR-nr. 25 38 40 67
Matr. nr. 3590, Sundbyøster

Bestyrelse

Hans Ewald Hansen, Formand
Katja Pedersen
Oscar Gunner
Anders Trankjær Simonsen

Administrator

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

Revision

Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab
Gyngemose Parkvej 50
2860 Søborg
Tlf.: 35 87 22 22

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 10 / 5 2011

Dirigent:



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for 2010 for Andelsboligforeningen
Maltagade 15-19, Parmagade 46-52 og Siciliensgade 2-4.

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

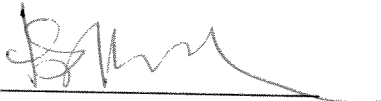
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver,
passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af foreningens
aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil
kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. april 2011

Administrator:



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

København, den 19. april 2011

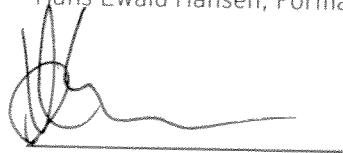
Bestyrelsen:



Hans Ewald Hansen, Formand



Katja Pedersen



Oscar Gunner



Anders Trankjær Simonsen

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Maltagade 15-19, Parmagade 46-52
og Siciliensgade 2-4

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Maltagade 15-19 m.fl. for regnskabsåret 1. januar - 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 grundlag 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 handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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.

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 - 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 19. april 2011

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab



Hanne Sandersen
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Maltagade 15-19 m.fl. 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, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (Andelsboligforeningsloven) § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af den i december 2010 offentliggjorte vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger ændret på følgende områder:

- Afdrag på prioritetsgæld indgår ikke længere i resultatopgørelsen, men fremgår af resultatdisponeringen. Hidtil har prioritetsafdragene indgået i finansieringsudgifterne, og dermed budgetresultatet. Modposten indgik i årets resultat.
- Ejendommen værdiansættes fremadrettet til dagsværdi. Hidtil har ejendommen været værdiansat til kostpris.
- Der er foretaget en reservation til vedligeholdelse af ejendommen under egenkapitalens andre reserver. Modposten indgår i resultatdisponeringen. Hidtil har reservationen været foretaget under andelsværdiberegningen.
- Sammenligningstallene er ikke tilpasset praksisændringen.
- Virkning af praksisændringen er indregnet i egenkapitalens primo, jf. note 15.
- Opstillingsformen for resultatopgørelsen er tilpasset den ny vejledning.

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 og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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 m.v.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedr. 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 fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponeringen indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførelse 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.).

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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.

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

Inventar, driftsmateriel mv.	5-10 år
------------------------------	---------

Tilgodehavender

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

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, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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.

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 nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Bestyrelsen oplyser, at man til enhver tid ønsker at udleje mindst et lejemål til ikke-medlemmer. 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 et eventuelt skattemæssigt underskud til fremførelse.

Øvrige noter

Nøgletal

De i note 23 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 24. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse for 2010

		Realiseret 2010	Budget 2010 (ej revideret)	Realiseret 2009
	note	kr.	kr.	kr.
Indtægter				
Boligafgift		2.812.669	2.810.795	2.720.124
Lejeindtægter	1	207.883	236.601	243.482
Ny andel inkl. indvendig vedligeholdelse		0	0	372.805
Øvrige indtægter		14.565	0	0
Indtægter i alt		<u>3.035.117</u>	<u>3.047.396</u>	<u>3.336.411</u>
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	2	285.200	297.262	281.270
Forbrugsafgifter	3	157.110	205.701	196.164
Renholdelse	4	316.503	350.000	261.871
Vedligeholdelse, løbende	5	237.637	400.000	343.422
Vedligeholdelse, ekstraordinær	6	0	0	301.682
Foreningsomkostninger	7	246.183	257.700	264.909
Indvendig vedligeholdelse for lejere	19	22.210	0	22.504
Afskrivninger inventar mv.	11	12.412	16.092	16.092
Omkostninger i alt		<u>1.277.255</u>	<u>1.526.755</u>	<u>1.687.914</u>
Resultat før finansielle poster		<u>1.757.862</u>	<u>1.520.641</u>	<u>1.648.497</u>
Finansielle indtægter	8	3.963	8.000	10.183
Finansielle omkostninger	9	1.106.320	964.706	984.210
Finansielle poster, netto		<u>1.102.357</u>	<u>956.706</u>	<u>974.027</u>
Resultat før skat		655.505	563.935	674.470
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		<u>655.505</u>	<u>563.935</u>	<u>674.470</u>
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til "Overført resultat mv.":				
Betalte prioritetsafdrag		784.796	610.144	579.208
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar		-12.412	-16.092	-16.092
Overført restandel af årets resultat		-116.879	-30.117	111.354
		<u>655.505</u>	<u>563.935</u>	<u>674.470</u>
Disponeret i alt		<u>655.505</u>	<u>563.935</u>	<u>674.470</u>

Balance

pr. 31. december

	note	2010 kr.	2009 kr.
Aktiver			
Ejendommen, Matr. nr. 3590			
Sundbyøster	10	84.906.339	20.916.275
Dagsværdi i h.t. valuarvurdering pr. 31. december 2010. Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 76.000.000.			
Inventar, driftsmateriel mv.	11	<u>93.661</u>	<u>106.076</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>85.000.000</u>	<u>21.022.351</u>
Anlægsaktiver		<u>85.000.000</u>	<u>21.022.351</u>
Restancer		10.931	63.924
Afsluttet varmeregnskab		0	66.104
Antenneregnskab	12	11.959	29.037
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele		4.250	0
Andre tilgodehavender	13	<u>32.761</u>	<u>5.104</u>
Tilgodehavender		<u>59.901</u>	<u>164.169</u>
Likvide beholdninger	14	<u>925.209</u>	<u>115.431</u>
Omsætningsaktiver		<u>985.110</u>	<u>279.600</u>
Aktiver		<u><u>85.985.110</u></u>	<u><u>21.301.951</u></u>

Balance

pr. 31. december

	note	2010 kr.	2009 kr.
Passiver			
Andelsindskud		2.367.300	2.332.750
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		63.418.028	0
Overført resultat mv.		-6.104.755	1.002.755
Egenkapital før andre reserver		<u>59.680.573</u>	<u>3.335.505</u>
Andre reserver			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.		0	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		9.272.933	1.072.933
Andre reserver		<u>9.272.933</u>	<u>1.072.933</u>
Egenkapital	15	<u>68.953.506</u>	<u>4.408.438</u>
Prioritetsgæld	16	16.262.000	16.395.902
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele		2.166	2.000
Deposita og forudbetalt leje		25.377	32.729
Løbende varmeregnskab	17	7.145	0
Løbende vandregnskab	18	13.236	30.078
Indvendig vedligeholdelse for lejere	19	203.241	203.679
Forudbetalt boligafgift og leje		60.674	20.918
Mellemregning administrator		12.123	3.956
Øvrig gæld	20	445.642	204.251
Gældsforpligtelser	21	<u>17.031.604</u>	<u>16.893.513</u>
Passiver		<u>85.985.110</u>	<u>21.301.951</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	22		
Nøgletal	23		
Beregning af andelsværdi	24		

Noter til resultatopgørelsen

	Realiseret 2010 kr.	Budget 2010 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009 kr.
Note 1. Lejeindtægter			
Lejeindtægter beboelseslejemål	272.503	272.601	270.914
Tomgang, beboelseslejemål	-64.620	-36.000	-27.432
	<u>207.883</u>	<u>236.601</u>	<u>243.482</u>
Note 2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	187.262	187.262	175.012
Forsikringer	97.938	110.000	106.258
	<u>285.200</u>	<u>297.262</u>	<u>281.270</u>
Note 3. Forbrugsafgifter			
Renovation	105.701	105.701	105.913
Elforbrug fællesarealer	51.409	100.000	90.251
	<u>157.110</u>	<u>205.701</u>	<u>196.164</u>
Note 4. Renholdelse			
Vicevært, løn, pension m.v.	282		78.817
Lønsumsafgift	0		3.804
Kontor og telefon, vicevært	2.692		3.189
Viceværtsservice/trappevask	299.995		159.997
Have- og gårdanlæg	6.263		6.825
Kloakrensning	0		6.974
Snerydning m.v.	7.271		2.265
	<u>316.503</u>	<u>350.000</u>	<u>261.871</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2010 kr.	Budget 2010 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009 kr.
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Maler	0		1.591
Glarmester	0		3.070
Tag og tagrender	37.380		0
Værktøj og inventar	3.834		12.921
Vejvedligeholdelse	0		21.837
Porttelefoner	625		22.135
Postkasser	0		124.114
Anvendt af hensættelser	0		-125.000
Småanskaffelser	1.713		0
Murer	14.812		25.009
Snedker og tømrer	3.889		18.661
Blikkenslager	14.514		12.107
Varmeanlæg	96.186		89.666
Elektriker	7.556		2.324
Faldstammer og stigestreng	0		3.503
Drift af maskiner	4.351		0
Teknisk rådgivning	26.187		17.525
Låsesmed, nøgler og skilte	15.895		21.054
Diverse skader i kælder og loft, ej dækket af forsikring	0		72.178
	<u>226.942</u>	<u>400.000</u>	<u>322.695</u>
Vaskeri	10.695	0	20.727
	<u>237.637</u>	<u>400.000</u>	<u>343.422</u>
Note 6. Vedligeholdelse, ekstraordinær			
Tag og tagrender	0	0	140.263
Centralvarmepumper	0	0	81.250
Skiftet tæret stigestreng	0	0	80.169
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>301.682</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2010 kr.	Budget 2010 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009 kr.
Note 7. Foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorarer	0	0	0
Administrationshonorar	113.700	113.700	110.400
Ekstraordinær generalforsamling	0	0	2.400
Advokathonorar	0	0	6.250
Revision og regnskabsmæssig assistance	29.125	45.500	43.875
Generalforsamling, revisor	6.250	0	0
Regnskabsmæssig assistance vedr. praksisændring	2.000	0	0
Revision, afsat ej anvendt	-7.500	0	0
Vand- og varmeregnskabshonorar	36.423	36.000	34.688
Valuarvurdering 2009 og 2010	17.500	12.500	12.500
Kontorartikler mv.	14.755	30.000	29.976
Gebyrer mv.	6.134	0	0
Bestyrelsesudgifter	10.851	20.000	15.920
Telefontilskud	1.064	0	3.192
Annoncer	2.995	0	0
Tomgang forbrugsudgifter	12.886	0	7.914
Gevinst på tilgodehavender	0	0	-2.206
	<u>246.183</u>	<u>257.700</u>	<u>264.909</u>

Noter til resultatopgørelsen - fortsat

	Realiseret 2010 kr.	Budget 2010 (ej revideret) kr.	Realiseret 2009 kr.
Note 8. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	3.963	8.000	10.183
	<u>3.963</u>	<u>8.000</u>	<u>10.183</u>
Note 9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter m.v.	758.897	964.706	984.210
Renteudgifter bank	411	0	0
Omkostninger ved låneomlægning	347.012	0	0
	<u>1.106.320</u>	<u>964.706</u>	<u>984.210</u>

Noter til balancen

	2010 kr.	2009 kr.
Note 10. Ejendommen, Matr. nr. 3590 Sundbyøster		
Kostpris 1. januar	20.916.275	20.916.275
Tilgang, Byggesag	572.036	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>21.488.311</u>	<u>20.916.275</u>
Opskrivninger 1. januar	0	0
Årets opskrivning	63.418.028	0
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger 31. december	<u>63.418.028</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u><u>84.906.339</u></u>	<u><u>20.916.275</u></u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2010 i henhold til vurdering af 14. april 2011 af ejendomsmægler og valuar Erik Jacobsen fra Erik Jacobsen.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 76.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent 3,07% p.a.

Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast.

Ejendommens dagsværdi falder alt andet lige ved højere afkastprocent.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 3,07% til 3,57% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 11.823.000. En sådan ændring af afkastprocenten vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 4,99 til kr. 20,18.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Noter til balancen - fortsat

	2010	2009
	kr.	kr.
Note 11. Inventar, driftsmateriel mv.		
Kostpris 1. januar	160.959	160.959
Årets tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december	<u>160.959</u>	<u>160.959</u>
Akkumulerede afskrivninger 1. januar	54.886	38.791
Afskrivning indeværende år	<u>12.412</u>	<u>16.092</u>
Akkumulerede afskrivninger 31. december	<u>67.298</u>	<u>54.883</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>93.661</u>	<u>106.076</u>
Forventet levetid, år	<u>5-10</u>	<u>5-10</u>
Note 12. Antenneregnskab		
Saldo 1. januar	29.037	0
Antenneindtægter	370.321	299.709
Antenneudgifter	<u>353.243</u>	<u>328.746</u>
	<u>11.959</u>	<u>29.037</u>
Note 13. Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende forsikringsrefusion, skader	8.350	0
Afregning, el og gas	1.080	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>23.331</u>	<u>5.104</u>
	<u>32.761</u>	<u>5.104</u>

Noter til balancen - fortsat

			2010 kr.	2009 kr.
Note 14. Likvide beholdninger	Renter af indestående pr. 31/12 % p.a.	Renter af gæld pr. 31/12 % p.a.		
Nykredit Bank (kassekredit maks. kr. 500.000)	0,125	25,061	913.646	104.154
Mellem kr. 0 og kr. 500.000	0,125	25,061		
Mellem kr. 500.000 og kr. 1.500.000	1,100	25,061		
Over kr. 1.500.000	1,350	25,061		
Danske Bank	0,125	18,000	9.600	9.888
Mellem kr. 0 og kr. 1 million	0,125	18,000		
Over kr. 1 million	0,250	18,000		
Kassebeholdning			1.963	1.389
			<u>925.209</u>	<u>115.431</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 15. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			Andre reserver			Egenkapital i alt
	Andelsindskud	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat mv.	Reserve til imødegøelse af værdiforringelse ejendom, kurs- regulering mv.	Reserve til vedligeholdelse af ejendommen	I alt	
Saldo pr. 1. januar	2.332.750	0	1.002.755	0	1.072.933	1.072.933	4.408.438
Tilgang nye andele, bolig nr. 37	34.550						34.550
Tillægsværdi nye andele			436.985				436.985
Årets opskrivning		63.418.028					63.418.028
Overført til Andre reserver			-8.200.000		8.200.000	8.200.000	0
Reserveret til vedligeholdelse					0	0	0
Overført af årets resultat			655.505				655.505
Saldo 31. december	2.367.300	63.418.028	-6.104.755	0	9.272.933	9.272.933	68.953.506

Noter til balancen, fortsat

Lånetype	Kurs	Rest- løbetid år	Renter og bidrag 2010 kr.	Betalte afdrag 2010 kr.	Nominel restgæld 31/12 kr.	Regnskabs- mæssig værdi 31/12 kr.	Heraf	
							næste års afdrag 31/12 kr.	Kursværdi 31/12 kr.
RD Kredit A/S, Flexlån opr. kr. 8.000.000, Inkonvertibel rentesats 1,8268 % Indfriet			116.806	453.787	0	0	0	0
RD Kredit A/S, kontantlån, pålyd. rente 5 % opr. kr. 10.862.000 rentesats 5,4200 % Indfriet			546.252	254.153	0	0	0	0
RD Kredit A/S, Flexlån opr. kr. 2.465.000, Inkonvertibel rentesats 1,7908 % Indfriet			47.288	76.856	0	0	0	0
RD Kredit A/S, kontantlån, pålyd. rente 4 % opr. kr. 16.262.000 rentesats 4,4844 %	100,57	30	48.551	0	16.262.000	16.262.000	281.300	16.355.024
			<u>758.897</u>	<u>784.796</u>	<u>16.262.000</u>	<u>16.262.000</u>	<u>281.300</u>	<u>16.355.024</u>

Noter til balancen - fortsat

	2010 kr.	2009 kr.
Note 17. Løbende varmeregnskab		
Indbetalt a conto	461.645	391.090
Varmeomkostning	454.500	457.194
	<u>7.145</u>	<u>66.104</u>
Note 18. Løbende vandregnskab		
Indbetalt a conto	142.897	128.676
Vandomkostninger	129.661	98.598
	<u>13.236</u>	<u>30.078</u>
Note 19. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. januar	203.679	184.739
Hensat i året	22.210	22.504
	<u>225.889</u>	<u>207.243</u>
Anvendt	1.350	984
Indtægtsført	21.298	2.580
Saldo 31. december	<u>203.241</u>	<u>203.679</u>
Note 20. Øvrig gæld		
Byggesag	221.662	0
Viceværtsservice m.v.	48.340	26.800
A-skat, feriepenge m.v.	0	8.656
Fjernvarme	41.974	84.486
Revision og regnskabsmæssig assistance	29.125	28.000
Regnskabsmæssig assistance vedr. praksisændring	2.000	0
Generalforsamling og andre møder	6.250	13.750
Valuarvurdering	8.750	0
Prioritetsrenter	48.550	0
Tryk af regnskaber mv.	4.525	4.500
El og vand	14.793	0
Diverse gæld	19.673	38.059
	<u>445.642</u>	<u>204.251</u>

Noter til balancen - fortsat

Note 21. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser, er kr. 15.980.700 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld

Der henvises i øvrigt til note 16.

Note 22. Eventualaktiver og -forpligtelser

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for gæld med samlet hovedstol på 16.262.000 kr. i ejendommen.

Andelshaverne hæfter kun personligt pro rata for den pantegæld, som indestår i ejendommen, samt for anden gæld, sikret ved ejerpantebrev i ejendommen. I øvrigt hæfter de for foreningens forpligtelser alene med deres andel og eventuelt indestående kontante midler, som indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital. Foreningen selv hæfter med sin formue, bl.a. den faste ejendom.

Afgivne garantier

Administrator oplyser, at der ikke er stillet garanti for andelshaverne.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået til andele efter 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen i henhold til kutyme i andelsboligforeningen ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning.

Foreningen udlejer fortsat 9 lejligheder til ikke-medlemmer.

Øvrige noter til årsregnskabet

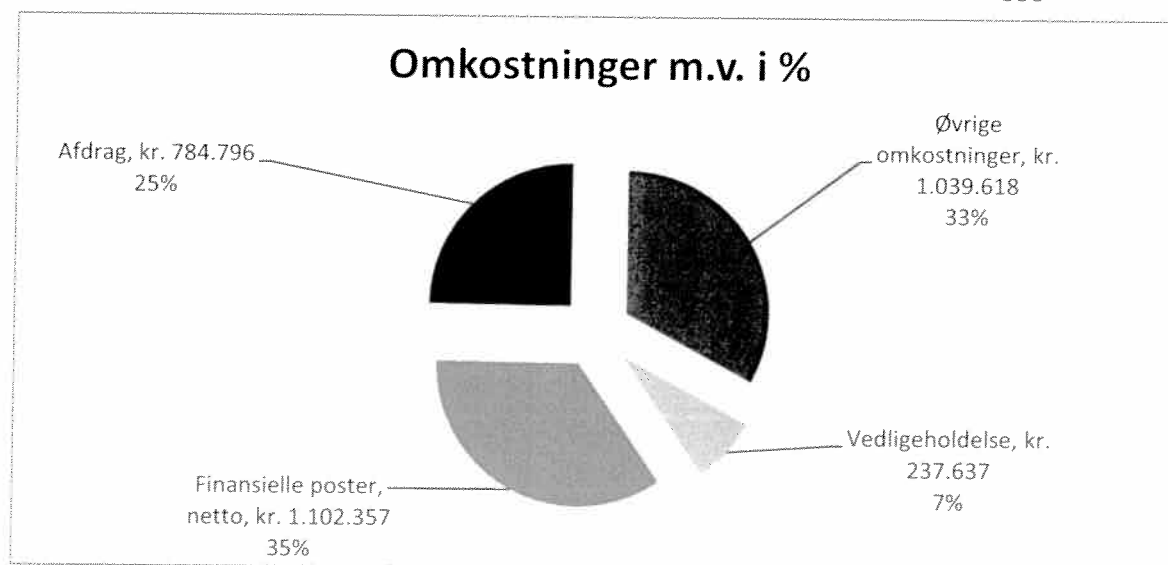
Note 23. Nøgletal

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

I Andelsboligforeningen Maltagade 15-19, Parmagade 46-52 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 ²
84	Andelsboliger	4.695
9	Boliglejemål	488
<u>93</u>		<u>5.183</u>

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr./m ² andele	kr./m ² totalejd.	kr./m ²	i %
Offentlig ejendomsvurdering	16.187	14.663		
Valuarvurdering	18.104	16.400		
Anskaffelsessum (kostpris)	4.577	4.146		
Gældsforpligtelser - omsætningsaktiver	3.418			
Foreslået andelsværdi	12.692			
Henlæggelser uden for andelsværdi	1.975			
Boligafgift i gennemsnit	599			
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter				93
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig m ²			558	



Øvrige noter til årsregnskabet

Note 24. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi) samt vedtægternes § 15:

		kr.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte henlæggelser 31. december		59.680.573
Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld inkl. rentesikring, regnskabsmæssig værdi 31. december	16.262.000	
Prioritetsgæld inkl. rentesikring, kursværdi 31. december	<u>-16.355.024</u>	<u>-93.024</u>
		<u><u>59.587.549</u></u>

Ejendommen er indregnet i henhold til valuarvurdering pr. 31. december 2010. Dagsværdien er følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 3,07% til 3,57% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 11.823.000. En sådan ændring af afkastprocenten vil tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 4,99 til kr. 20,18. Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

	<u>59.587.549</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	2.367.300	<u>25,17</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning:		
Værdi pr. indskudt andelskrone vedtaget på generalforsamlingen den 6. april 2010		<u>24,77</u>

Specifikation af andelsværdier m.v.

Andel nr.	Beliggenhed	Areal	Indskud	Andelsværdi inkl. andels- indskud
1	Maltagade 15 st.th.	31,9	15.950	401.479
2	Maltagade 15 st.mf.	55,1	27.550	693.464
3	Maltagade 15 st.tv.	90,7	45.350	1.141.509
4	Maltagade 15 1.th.	31,9	15.950	401.479
5	Maltagade 15 1.mf.	55,1	27.550	693.464
6	Maltagade 15 1.tv.	90,7	45.350	1.141.509
8	Maltagade 15 2.mf.	55,1	27.550	693.464
10	Maltagade 15 3.th.	31,9	15.950	401.479
11	Maltagade 15 3.mf.	55,1	27.550	693.464
12	Maltagade 15 3.tv.	90,7	45.350	1.141.509
13	Maltagade 15 4.th.	31,9	15.950	401.479
14	Maltagade 15 4.mf.	55,1	27.550	693.464
15	Maltagade 15 4.tv.	90,7	45.350	1.141.509
16	Maltagade 17 st.th.	43,3	21.650	544.954
18	Maltagade 17 1.th.	43,3	21.650	544.954
19	Maltagade 17 1.tv.	41,8	20.900	526.076
20	Maltagade 17 2.th.	43,3	21.650	544.954
21	Maltagade 17 2.tv.	41,8	20.900	526.076
22	Maltagade 17 3.th.	43,3	21.650	544.954
23	Maltagade 17 3.tv.	41,8	20.900	526.076
24	Maltagade 17 4.th.	43,3	21.650	544.954
25	Maltagade 17 4.tv.	41,8	20.900	526.076
27	Maltagade 19 1.th.	47,4	23.700	596.555
28	Maltagade 19 1.tv.	43,3	21.650	544.954
29	Maltagade 19 2.th.	47,4	23.700	596.555
31	Maltagade 19 3.th.	47,4	23.700	596.555
32	Maltagade 19 3.tv.	43,3	21.650	544.954
33	Maltagade 19 4.th.	47,4	23.700	596.555
34	Maltagade 19 4.tv.	43,3	21.650	544.954
35	Parmagade 46 st.th.	69,1	34.550	869.662
37	Parmagade 46 1.th.	69,1	34.550	869.662
39	Parmagade 46 2.th.	69,1	34.550	869.662
40	Parmagade 46 2.tv.	57,8	28.900	727.445
42	Parmagade 46 3.tv.	57,8	28.900	727.445
43	Parmagade 46 4.th.	69,1	34.550	869.662
44	Parmagade 46 4.tv.	57,8	28.900	727.445
45	Parmagade 48 st.th.	69,1	34.550	869.662
47	Parmagade 48 1.th.	69,1	34.550	869.662
48	Parmagade 48 1.tv.	57,8	28.900	727.445
50	Parmagade 48 2.tv.	126,9	63.450	1.597.106
51	Parmagade 48 3.th.	69,1	34.550	869.662
52	Parmagade 48 3.tv.	57,8	28.900	727.445
	transport	2.368,7	1.184.350	29.811.393

Specifikation af andelsværdier m.v. - fortsat

Andel nr.	Beliggenhed	Areal	Indskud	Andelsværdi inkl. andels- indskud
	transport	2.368,7	1.184.350	29.811.393
53	Parmagade 48 4.th.	69,1	34.550	869.662
54	Parmagade 48 4.tv.	57,8	28.900	727.445
55	Parmagade 50 st.th.	69,1	34.550	869.662
56	Parmagade 50 st.tv.	57,8	28.900	727.445
57	Parmagade 50 1.th.	69,1	34.550	869.662
58	Parmagade 50 1.tv.	57,8	28.900	727.445
59	Parmagade 50 2.th.	69,1	34.550	869.662
60	Parmagade 51 2.tv.	57,8	28.900	727.445
61	Parmagade 50 3.th.	69,1	34.550	869.662
62	Parmagade 50 3.tv.	57,8	28.900	727.445
63	Parmagade 50 4.th.	69,1	34.550	869.662
64	Parmagade 50 4.tv.	57,8	28.900	727.445
65	Parmagade 52 st.th.	65,8	32.900	828.129
66	Parmagade 52 st.tv.	60,7	30.350	763.943
67	Parmagade 52 1.th.	65,8	32.900	828.129
68	Parmagade 52 1.tv.	60,7	30.350	763.943
69	Parmagade 52 2.th.	65,8	32.900	828.129
70	Parmagade 52 2.tv.	60,7	30.350	763.943
71	Parmagade 52 3.th.	65,8	32.900	828.129
72	Parmagade 52 3.tv.	60,7	30.350	763.943
73	Parmagade 52 4.th.	65,8	32.900	828.129
74	Parmagade 52 4.tv.	60,7	30.350	763.943
75	Siciliensgade 2 st.th.	48,3	24.150	607.882
76	Siciliensgade 2 st.tv.	48,3	24.150	607.882
77	Siciliensgade 2 1.th.	48,3	24.150	607.882
78	Siciliensgade 2 1.tv.	48,3	24.150	607.882
79	Siciliensgade 2 2.th.	48,3	24.150	607.882
80	Siciliensgade 2 2.tv.	48,3	24.150	607.882
81	Siciliensgade 2 3.th.	48,3	24.150	607.882
82	Siciliensgade 2 3.tv.	48,3	24.150	607.882
83	Siciliensgade 2 4.th.	48,3	24.150	607.882
84	Siciliensgade 2 4.tv.	48,3	24.150	607.882
85	Siciliensgade 2 st.th.	48,3	24.150	607.882
86	Siciliensgade 4 st.tv.	49,5	24.750	622.985
87	Siciliensgade 4 1.th.	48,3	24.150	607.882
88	Siciliensgade 4 1.tv.	49,5	24.750	622.985
89	Siciliensgade 4 2.th.	48,3	24.150	607.882
90	Siciliensgade 4 2.tv.	49,5	24.750	622.985
91	Siciliensgade 4 3.th.	48,3	24.150	607.882
92	Siciliensgade 4 3.tv.	49,5	24.750	622.985
93	Siciliensgade 4 4.th.	48,3	24.150	607.882
94	Siciliensgade 4 4.tv.	49,5	24.750	622.985
	Afrunding			-1
		<u>4.734,6</u>	<u>2.367.300</u>	<u>59.587.549</u>