



“Andelsboligforeningen Skoleholdergården af 1997”

Årsrapport for året 2010/2011

Administrator:
Advokatfirmaet Hupfeld A/S
Viemosevej 62
2610 Rødovre

Uafhængig samarbejdspartner med Horwath revisorene - statsautoriserede revisorer

Revisionsfirmaet
Henrik Holmstrøm Degn

Vigerslevvej 131
2500 Valby

Tel: 3630 2211
Fax: 3644 0267

post@revisordegn.dk
www.revisordegn.dk

CVR-nummer: 3000 2644
Danske Bank: 3350 10202450

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Skoleholdergården af 1997 CVR-nr.: 19 82 47 48 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Adresse	Birkedommervej 56 -64 Skoleholdervej 33 -37 Præstelængen 2 - 32 Degnestavnen 1 - 37 2400 København NV
Ejendommen	Matr. nr. 1077, 1078, 1079 og 1080 Utterslev
Bestyrelse	Heinz Sørensen Carsten Junker Mie Nielsen Anita Skjolden
Administrator	Advokatfirmaet Hupfeld A/S Viemosevej 62 2610 Rødovre Tlf. 3527 8020
Revision	Revisionsfirmaet Henrik Holmstrøm Degn Vigerslevvej 131 2500 Valby

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Skoleholdergården af 1997 for året 2010/11.

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

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2011 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2010 - 30. juni 2011.

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

Administrator:

Advokatfirmaet Hupfeld A/S

København, den

I bestyrelsen:

Heinz Sørensen - formand

Carsten Junker - kasserer

Mie Nielsen

Anita Skjolden

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i A/B Skoleholdergården af 1997

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Skoleholdergården af 1997 for regnskabsåret 1. juli 2010 - 30. juni 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke eventuelle budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Foreningens bestyrelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, 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 en årsrapport, 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 årsrapporten på grundlag af vor 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 årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, 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 foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen og administrator udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

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 årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2010 - 30. juni 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 31. august 2011

Crowe Horwath


Søren Jonassen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Skoleholdergården af 1997 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen

Boligafgift og andre indtægter

Boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsåret, indregnes i resultatopgørelsen, uanset om indtægten er indbetalt til foreningen på balancetidspunktet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og renteomkostninger.

Øvrige omkostninger

Øvrige omkostninger omfatter omkostninger til foreningens drift, vedligeholdelse og administration.

Skat

Eventuel beregnet skat af årets resultat udgiftsføres og afsættes under skyldige poster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles til seneste offentlige kontantværdi/valuarvurdering.

Anlæg medtages alene i det omfang de skønnes ikke at være indeholdt i ejendommens værdi.

Anlæg medtages til anskaffelsespris.

Afskrivninger på anlæg foretages efter den for anlægget skønnede levetid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominelle værdier.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til nominel restgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt måles til de nominelle værdier.

Resultatopgørelse for tiden 1. juli 2010 - 30. juni 2011

		2009/10
		<u>1.000 kr.</u>
<u>Indtægter</u>		
Boligafgifter	10.600.869	10.601
Lejeindtægter, beboelse	1.328.998	1.347
Lejeindtægter, erhverv	171.100	177
Lejeindtægter, garager - P-pladser - kælder	89.916	88
Vaskeriindtægter	275.819	283
Renteindtægter	36.312	84
Lejeindtægter, beboerhus	17.200	15
Andre indtægter	<u>3.436</u>	<u>66</u>
<u>Indtægter i alt</u>	<u>12.523.650</u>	<u>12.661</u>
<u>Omkostninger</u>		
Renteomkostninger:		
Prioritetsrenter	4.401.534	<u>4.433</u>
Driftsomkostninger:		
Ejendomsskatter	note 1 2.895.693	2.568
Elektricitet	376.931	426
Forsikringer	445.069	394
Serviceabonnementer og døgnvagt	115.141	105
Lønninger inkl. pensioner m.v.	1.463.044	1.451
Løntilskud	- 161.596	- 165
Lønsumsafgift	16.312	70
Lønsumsafgift, tilbagebetaling vedr. tidligere år	- 218.044	0
Trappevask, hovedrengøring, vinduespolering m.v.	219.050	411
Rengøring, fælleshus	2.613	7
Arbejdstøj	<u>2.804</u>	<u>2</u>
	5.157.017	<u>5.269</u>
Reparation og vedligeholdelse	note 2 751.325	<u>1.168</u>
Administrationsomkostninger:		
Administrationshonorar, forening	626.013	559
Administrationshonorar, vaskeri	35.050	27
Administrationshonorar, antenne	40.306	31
Advokathonorar/sagsomkostninger	23.625	8
Vurderingshonorar, ejendomsmægler	27.333	54
Revisionshonorar	<u>61.250</u>	<u>60</u>
	813.577	<u>739</u>
Foreningsomkostninger	note 3 154.386	<u>157</u>
Øvrige omkostninger	note 4 <u>168.314</u>	<u>177</u>
<u>Omkostninger i alt</u>	<u>11.446.153</u>	<u>11.943</u>
<u>Årets regnskabsmæssige resultat</u>	<u>1.077.497</u>	<u>718</u>

Balance pr. 30. juni 2011AktiverAnlægsaktiver

Ejendommen	note 5	266.000.000	
Gårdrenovering:			
Afholdte udgifter pr. 30. juni 2011		<u>3.211.368</u>	
<u>Anlægsaktiver i alt</u>			<u>269.211.368</u>

Omsætningsaktiver

Restancer			525.404
Forudbetalte omkostninger			114.693
Tilgodehavende tilbagebetaling af lønsumsafgift			218.044
Diverse tilgodehavender			49.818

Varmeregnskab 2010/2011:

Afholdte fjernvarmeudgifter	2.523.922		
A conto varmeindtægter	<u>2.069.560</u>		454.362

Antenneregnskab:

Saldo pr. 1. juli 2010		15.511	
Afholdte antenneudgifter	1.340.917		
A conto antenneindtægter	<u>1.312.389</u>	<u>28.528</u>	44.039

Kassebeholdning:

Inspektør		4.917	
Beboerhus		1.938	
Bestyrelsen		<u>117</u>	6.972

Danske Bank:

Konto nr. 4816-019990 - aftalekonto	4.007.570		
Konto nr. 2741-764981 - Bestyrelsens konto	2.581		
Konto nr. 4816-027616 - Beboerhuset	11.575		
Konto nr. 466-7905 - Girokonto	369.331		
Konto nr. 2741-762806 - Driftskonto	<u>3.011.541</u>		<u>7.402.598</u>

<u>Omsætningsaktiver i alt</u>			<u>8.815.930</u>
---------------------------------------------	--	--	------------------

<u>Aktiver i alt</u>			<u>278.027.298</u>
-----------------------------------	--	--	--------------------

Balance pr. 30. juni 2011**Passiver****Egenkapital****Andelskapital:**

Saldo pr. 1. juli 2010		3.488.265
------------------------------	--	-----------

Reservefond:

Saldo pr. 30. juni 2011	note 6	<u>161.036.670</u>
-------------------------------	--------	--------------------

<u>Egenkapital i alt</u>		<u>164.524.935</u>
---------------------------------------	--	--------------------

Hensættelser**Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse m.v.:**

Saldo pr. 30. juni 2010	note 7	<u>11.000.000</u>
-------------------------------	--------	-------------------

<u>Hensættelser i alt</u>		<u>11.000.000</u>
----------------------------------------	--	-------------------

Gældsforpligtelser

Forudbetalt boligafgift m.v.		19.526
-----------------------------------	--	--------

Deposita og fast forudbetalt husleje		439.448
--------------------------------------------	--	---------

Mellemregning andele og overdragelser		130.583
---------------------------------------------	--	---------

Skyldige omkostninger	note 8	353.208
-----------------------------	--------	---------

Prioritetsgæld	note 9	<u>101.559.598</u>
----------------------	--------	--------------------

<u>Gældsforpligtelser i alt</u>		<u>102.502.363</u>
----------------------------------------------	--	--------------------

<u>Passiver i alt</u>		<u>278.027.298</u>
------------------------------------	--	--------------------

Administrator: Advokatfirmaet Hupfeld A/S

I bestyrelsen:

Noter til årsrapporten for 2010/2011

		2009/10
		<u>1.000 kr.</u>
<u>Note 1. Ejendomsskat</u>		
Ejendomsskat	1.248.183	1.167
Renovation	672.158	637
Vandafgift	<u>975.352</u>	<u>764</u>
	<u>2.895.693</u>	<u>2.568</u>
<u>Note 2. Reparation og vedligeholdelse</u>		
Blikkenslager	153.945	114
Maler	26.775	35
Snedker og tømrer	35.399	314
Murer	123.653	69
Elektriker	80.131	230
Glarmester	8.023	5
Låseservice, indkøb af nøgler m.v.	11.375	20
Reparation og drift af køretøjer	13.948	15
Reparation af centralvarmeanlæg	33.864	41
Reparation af vaskeri	10.268	17
Indkøb af vaskemiddel m.v.	140.022	148
Affugtning, ISS vedr. vandskade	52.915	0
Affugtning, ISS - forsikringserstatning vedr. 2009/2010	- 22.136	32
Skadesdyrsbekæmpelse	4.678	8
Køb af postkasser	16.142	0
Køb af stole, fælleshus	0	53
Anden vedligeholdelse, nyanskaffelser og materialer	<u>62.323</u>	<u>67</u>
	<u>751.325</u>	<u>1.168</u>
<u>Note 3. Foreningsomkostninger</u>		
Generalforsamling og møder	15.898	6
Telefon m.v.	14.851	21
Kontingent, arbejdsgiverforening	8.338	8
Kontorhold	16.967	28
Porto og fotokopier	15.435	20
Bankgebyrer m.v.	29.563	28
Varmandel, viceværterkontor og tomgang	14.937	11
Genloading, chipkort	10.465	12
Beboeraktiviteter, juletræ, fastelavn m.v.	<u>27.932</u>	<u>23</u>
	<u>154.386</u>	<u>157</u>
<u>Note 4. Øvrige udgifter</u>		
Tab vedr. fraflyttede lejere	27.524	36
Afskrivning, vaskerier, note 5	97.865	98
Afskrivning, driftsmateriel, note 5	<u>42.925</u>	<u>43</u>
	<u>168.314</u>	<u>177</u>

Noter til årsrapporten for 2010/2011

Note 5. Ejendommen

Ejendommens anskaffelsessum:

Saldo pr. 1. juli 2009 49.698.570

Vaskerier:

Maskinanskaffelser i 2001/2002:

Saldo pr. 1. juli 2010 37.436
 Afskrivning, 10% af kr. 374.366 - 10. år 37.436 0

Maskinanskaffelser i 2003/2004:

Saldo pr. 1. juli 2010 22.902
 Afskrivning, 10% af kr. 76.340 - 8. år 7.634 15.268

Maskinanskaffelser i 2004/2005:

Saldo pr. 1. juli 2010 36.147
 Afskrivning, 10% af kr. 90.363 - 7. år 9.036 27.111

Maskinanskaffelser i 2005/2006:

Saldo pr. 1. juli 2010 15.000
 Afskrivning, 10% af kr. 30.000 - 6. år 3.000 12.000

Maskinanskaffelser i 2006/2007:

Saldo pr. 1. juli 2010 161.278
 Afskrivning, 10% af kr. 268.798 - 5. år 26.880 134.398

Maskinanskaffelser i 2008/2009:

Saldo pr. 1. juli 2010 73.598
 Afskrivning, 10% af kr. 91.998 - 3. år 9.200 64.398

Maskinanskaffelser i 2009/2010:

Saldo pr. 1. juli 2010 42.111
 Afskrivning, 10% af kr. 46.790 - 2. år 4.679 37.432 290.607

Driftsmateriel:

Saldo pr. 1. juli 2010 257.550
 Afskrivning, 10% af kr. 429.250 - 5. år 42.925 214.625

50.203.802

Opskrivning af ejendom:

Saldo pr. 1. juli 2010 215.655.408
 Opskrivning til handelsværdi som udlejningsejendom ifølge
 vurdering foretaget af statsautoriseret ejendomsmægler MDE
 og valuar, Ole Klitland, den 29. august 2011 140.790 215.796.198

Bogført værdi pr. 30. juni 2010 266.000.000

(Ejendommens kontantværdi pr. 1. oktober 2010 - kr. 251.000.000)

Noter til årsrapporten for 2010/2011

Note 6. Reservefond

Saldo pr. 1. juli 2010		164.818.383
Opskrivning til ejendommens handelsværdi som udlejningsejd.	140.790	
Hensat til fremtidig vedligeholdelse	- 5.000.000	
Årets resultat	<u>1.077.497</u>	<u>- 3.781.713</u>
<u>Saldo pr. 30. juni 2011</u>		<u>161.036.670</u>

Note 7. Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse m.v.

Saldo pr. 1. juli 2010	6.000.000
Hensat i 2010/2011	<u>5.000.000</u>
<u>Saldo pr. 30. juni 2011</u>	<u>11.000.000</u>

Note 8. Skyldige omkostninger

Revisionshonorar	61.250
Fjernvarme	124.841
Skyldige håndværkerudgifter og anskaffelser	119.726
Skyldig A-skat m.m.	29.854
Skyldig ATP og pension	<u>17.537</u>
	<u>353.208</u>

Note 9. Prioritetsgæld

	<u>Kursværdi</u>	<u>Nominal restgæld</u>
RD, 4,4160% - restløbetid 24 år - kontantlån	28.132.313	28.501.598
RD, 4,0000% - restløbetid 25 år - afdragsfrit obligationslån	63.616.740	67.800.000
Grundejernes Investeringsfond, 1,5% - afdragsfrit	<u>5.258.000</u>	<u>5.258.000</u>
	<u>97.007.053</u>	<u>101.559.598</u>

Periodens ordinære afdrag på prioritetsgæld udgør kr. 666.333.

Noter til årsrapporten for 2010/2011

Note 10. Beregning af andelsværdi

Andelenes værdi er pr. 30. juni 2011 efter forslag fra bestyrelsen beregnet i overensstemmelse med § 5 stk. 2b i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Andelsværdiberegning ved ejendommens handelsværdi som udlejningsejendom:

Egenkapital ifølge regnskab		164.524.935
Prioritetsgæld til kursværdi	97.007.053	
Nominel restgæld	<u>101.559.598</u>	<u>4.552.545</u>
<u>Reguleret egenkapital pr. 30. juni 2011</u>		<u>169.077.480</u>

Andelsværdi pr. andelskrone: $169.077.480 / 3.488.265 = \underline{48,470}$

Andelsværdi pr. m²: $169.077.480 / 21.141 \text{ m}^2 = \underline{\text{kr. 7.997,61 pr. m}^2}$