



“Andelsboligforeningen Skoleholdergården af 1997”

Årsrapport for året 2011/2012

Administrator:  
Advokatfirmaet Hupfeld A/S  
Viemosevej 62  
2610 Rødovre

Uafhængig samarbejdspartner med Crowe Horwath - 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**

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

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Skoleholdergården af 1997 for året 2011/11.

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 2012 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012.

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

---

Henrik Kaarsbøl

---

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 2011 - 30. juni 2012, 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 revisionshandlingerne, 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.

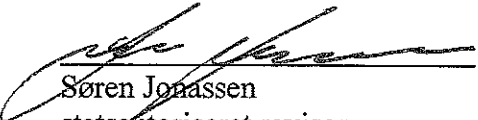
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

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

København, den 2. oktober 2012

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 2011 - 30. juni 2012

		<u>2010/11</u>
		<u>1.000 kr.</u>
<b><u>Indtægter</u></b>		
Boligafgifter .....	10.602.520	10.601
Lejeindtægter, beboelse .....	1.280.412	1.329
Lejeindtægter, erhverv .....	173.951	171
Lejeindtægter, garager - P-pladser - kælder .....	88.887	90
Vaskeriindtægter .....	289.150	276
Renteindtægter, bank .....	36.098	36
Renteindtægter, refusion lønsumsafgift .....	44.709	0
Lejeindtægter, beboerhus .....	17.400	17
Andre indtægter .....	<u>7.197</u>	<u>3</u>
<b><u>Indtægter i alt</u></b> .....	<u>12.540.324</u>	<u>12.523</u>
 <b><u>Omkostninger</u></b>		
<b>Renteomkostninger:</b>		
Prioritetsrenter .....	4.419.418	<u>4.402</u>
<b>Driftsomkostninger:</b>		
Ejendomsskatter .....	note 1 3.024.983	2.896
Elektricitet .....	427.030	377
Forsikringer .....	443.372	445
Serviceabonnementer og døgnvagt .....	120.751	115
Lønninger inkl. pensioner m.v. ....	1.353.005	1.463
Løntilskud .....	- 161.896	- 162
Lønsumsafgift, tilbagebetaling vedr. tidligere år ....	0	- 202
Trappevask, hovedrengøring, vinduespolering m.v.	262.712	219
Rengøring, fælleshus .....	140	3
Arbejdstøj .....	<u>0</u>	<u>3</u>
	5.470.097	<u>5.157</u>
<b>Reparation og vedligeholdelse</b> .....	note 2 1.484.973	<u>751</u>
<b>Administrationsomkostninger:</b>		
Administrationshonorar, forening .....	694.890	626
Administrationshonorar, vaskeri .....	35.926	35
Administrationshonorar, antenne .....	41.314	40
Advokathonorar/sagsomkostninger .....	27.500	24
Vurderingshonorar, ejendomsmægler .....	27.333	28
Rådgiverhonorar vedr. brandskade .....	15.277	0
Revisionshonorar .....	<u>62.750</u>	<u>61</u>
	904.990	<u>814</u>
<b>Foreningsomkostninger</b> .....	note 3 193.745	<u>154</u>
<b>Øvrige omkostninger</b> .....	note 4 <u>123.867</u>	<u>168</u>
<b><u>Omkostninger i alt</u></b> .....	<u>12.597.090</u>	<u>11.446</u>
<b><u>Årets regnskabsmæssige resultat</u></b> .....	<u>- 56.766</u>	<u>1.077</u>

Balance pr. 30. juni 2012AktiverAnlægsaktiver

Ejendommen .....	note 5	266.000.000
Gårdrenovering:		
Saldo pr. 1. juli 2011 .....	3.211.368	
Afholdte omkostninger i 2011/2012 .....	<u>4.180.252</u>	
	7.391.620	
Overført til egenkapital .....	<u>7.391.620</u>	<u>0</u>
<b><u>Anlægsaktiver i alt</u></b> .....		<b><u>266.000.000</u></b>

Omsætningsaktiver

Restancer .....		660.601
Forsikringsager .....		17.578
Varmeregnskab 2011/2012:		
Omkostninger .....	2.301.571	
Indtægter .....	<u>2.185.546</u>	116.025
Diverse tilgodehavender .....		72.325
Antenneregnskab:		
Saldo pr. 1. juli 2011 .....	44.039	
Omkostninger .....	1.478.272	
Indtægter .....	<u>1.454.977</u>	<u>23.295</u>
		67.334
Danske Bank:		
Konto nr. 2741-762806 - Driftskonto .....	1.938.745	
Konto nr. 2741-764981 - Bestyrelsens konto .....	5.903	
Konto nr. 4816-027616 - Beboerhuset .....	6.586	
Konto nr. 4816-041244 - Aftalekonto .....	1.502.763	
Konto nr. 466-7905 - Girokonto .....	<u>283.203</u>	3.737.200
Kassebeholdning:		
Bestyrelsen .....	454	
Inspektør .....	418	
Beboerhus .....	<u>9.601</u>	10.473
Forudbetalte omkostninger .....		<u>73.978</u>
<b><u>Omsætningsaktiver i alt</u></b> .....		<b><u>4.755.514</u></b>
<b><u>Aktiver i alt</u></b> .....		<b><u>270.755.514</u></b>

Balance pr. 30. juni 2012PassiverEgenkapital

## Andelskapital:

Saldo pr. 1. juli 2011 .....		3.488.265
------------------------------	--	-----------

## Reservefond:

Saldo pr. 30. juni 2012 .....	note 6	<u>164.649.527</u>
-------------------------------	--------	--------------------

<u>Egenkapital i alt</u> .....		<u>168.137.792</u>
--------------------------------	--	--------------------

Hensættelser

## Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse m.v.:

Saldo pr. 30. juni 2012 .....	note 7	<u>0</u>
-------------------------------	--------	----------

<u>Hensættelser i alt</u> .....		<u>0</u>
---------------------------------	--	----------

Gældsforpligtelser

Mellemregning andele og overdragelser .....		684.876
---	--	---------

Forudbetalt boligafgift m.v. ....		19.449
-----------------------------------	--	--------

Deposita og fast forudbetalt husleje .....		438.198
--	--	---------

Skyldige omkostninger .....	note 8	611.851
-----------------------------	--------	---------

Prioritetsgæld .....	note 9	<u>100.863.348</u>
----------------------	--------	--------------------

<u>Gældsforpligtelser i alt</u> .....		<u>102.617.722</u>
---------------------------------------	--	--------------------

<u>Passiver i alt</u> .....		<u>270.755.514</u>
-----------------------------	--	--------------------



Noter til årsrapporten for 2011/2012

		<u>2010/11</u> <u>1.000 kr.</u>
<b><u>Note 1. Ejendomsskat</u></b>		
Ejendomsskat .....	1.318.134	1.248
Renovation .....	704.715	672
Vandafgift .....	<u>1.002.134</u>	<u>976</u>
	<u>3.024.983</u>	<u>2.896</u>
<b><u>Note 2. Reparation og vedligeholdelse</u></b>		
Maler .....	57.012	27
Murer .....	243.525	124
Snedker og tømrer .....	83.697	35
Blikkenslager .....	191.243	154
Reparation af centralvarmeanlæg .....	56.401	34
Elektriker .....	206.270	80
Glarmester .....	4.911	8
Kloakservice .....	63.250	0
Gårdanlæg .....	54.488	0
Cykelstativer .....	40.625	0
Reparation og drift af køretøjer .....	22.333	14
Reparation af vaskeri .....	39.407	10
Indkøb af vaskemiddel m.v. ....	155.286	140
Låseservice, indkøb af nøgler m.v. ....	55.492	11
Affugtning, ISS vedr. vandskade .....	- 52.915	53
Affugtning, ISS - forsikringserstatning vedr. 2009/2010 .....	0	- 22
Skadedyrsbekæmpelse .....	7.671	5
Ekstraordinær oprydning og rengøring udlejningslejlighed .....	34.379	0
Hundevagt vedr. brandskade .....	11.200	0
Køb af postkasser .....	0	16
Anden vedligeholdelse, nyanskaffelser og materialer .....	<u>210.698</u>	<u>62</u>
	<u>1.484.973</u>	<u>751</u>
<b><u>Note 3. Foreningsomkostninger</u></b>		
Telefon m.v. ....	21.163	15
Porto og fotokopier .....	4.238	15
Kontorartikler .....	20.455	17
Generalforsamling og møder .....	36.260	16
Kontingent, arbejdsgiverforening .....	8.547	8
Bankgebyrer m.v. ....	28.301	30
Varmandel, viceværterkontor og tomgang .....	17.342	15
Genloading, chipkort .....	12.707	10
Beboeraktiviteter, juletræ, fastelavn m.v. ....	34.701	28
Diverse .....	<u>10.031</u>	<u>0</u>
	<u>193.745</u>	<u>154</u>
<b><u>Note 4. Øvrige omkostninger</u></b>		
Tab vedr. fraflyttede lejere .....	15.834	27
Afskrivning, vaskerier, note 5 .....	65.108	98
Afskrivning, driftsmateriel, note 5 .....	<u>42.925</u>	<u>43</u>
	<u>123.867</u>	<u>168</u>

Noter til årsrapporten for 2011/2012

**Note 5. Ejendommen**

**Ejendommens anskaffelsessum:**

Saldo pr. 1. juli 2010 ..... 49.698.570

**Vaskerier:**

Maskinanskaffelser i 2003/2004:

Saldo pr. 1. juli 2011 .....	15.268	
Afskrivning, 10% af kr. 76.340 - 9. år .....	<u>7.634</u>	7.634

Maskinanskaffelser i 2004/2005:

Saldo pr. 1. juli 2011 .....	27.111	
Afskrivning, 10% af kr. 90.363 - 8. år .....	<u>9.036</u>	18.075

Maskinanskaffelser i 2005/2006:

Saldo pr. 1. juli 2011 .....	12.000	
Afskrivning, 10% af kr. 30.000 - 7. år .....	<u>3.000</u>	9.000

Maskinanskaffelser i 2006/2007:

Saldo pr. 1. juli 2011 .....	134.398	
Afskrivning, 10% af kr. 268.798 - 6. år .....	<u>26.880</u>	107.518

Maskinanskaffelser i 2008/2009:

Saldo pr. 1. juli 2011 .....	64.398	
Afskrivning, 10% af kr. 91.998 - 4. år .....	<u>9.200</u>	55.198

Maskinanskaffelser i 2009/2010:

Saldo pr. 1. juli 2011 .....	37.432	
Afskrivning, 10% af kr. 46.790 - 3. år .....	<u>4.679</u>	32.753

Maskinanskaffelser i 2011/2012:

Saldo pr. 1. juli 2011 .....	46.790		
Afskrivning, 10% af kr. 46.790 - 1. år .....	<u>4.679</u>	<u>42.111</u>	272.289

**Driftsmateriel:**

Saldo pr. 1. juli 2011 .....	214.625	
Afskrivning, 10% af kr. 429.250 - 6. år .....	<u>42.925</u>	<u>171.700</u>

50.142.559

**Opskrivning af ejendom:**

Saldo pr. 1. juli 2011 .....	215.796.198	
Opskrivning til handelsværdi som udlejningsejendom ifølge vurdering foretaget af statsautoriseret ejendomsmægler MDE og valuar, Ole Klitland, den 21. september 2012 .....	<u>61.243</u>	<u>215.857.441</u>

**Bogført værdi pr. 30. juni 2011** ..... 266.000.000

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

Noter til årsrapporten for 2011/2012

**Note 6. Reservefond**

Saldo pr. 1. juli 2011 .....		161.036.670
Opskrivning til ejendommens handelsværdi som udlejningsejd. ....	61.243	
Gårdrenovering, afsluttet i 2011/2012 .....	- 7.391.620	
Overført fra hensat til fremtidig vedligeholdelse m.v. ....	11.000.000	
Årets resultat .....	<u>- 56.766</u>	<u>3.612.857</u>
<b><u>Saldo pr. 30. juni 2012</u></b> .....		<u>164.649.527</u>

**Note 7. Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse m.v.**

Saldo pr. 1. juli 2011 .....		11.000.000
Overført til reservefond i 2011/2012 .....		<u>- 11.000.000</u>
<b><u>Saldo pr. 30. juni 2012</u></b> .....		<u>0</u>

**Note 8. Skyldige omkostninger**

Revisionshonorar .....		62.750
Fjernvarme .....		156.100
Skyldig A-skat m.m. ....		29.729
Skyldig ATP, pension m.m. ....		16.671
Trappevask .....		27.375
Mellemregning med administrator .....		24.970
Skyldige håndværkeromkostninger og anskaffelser .....		<u>294.256</u>
		<u>611.851</u>

**Note 9. Prioritetsgæld**

	<u>Kursværdi</u>	<u>Nominal restgæld</u>
RD - 4,4160% - restløbetid 23 år - kontantlån .....	28.936.919	27.805.348
RD - 4,0000% - restløbetid 24 år - afdragsfrit obligationslån .....	67.800.000	67.800.000
Grundejernes Investeringsfond, 1,5% - afdragsfrit .....	<u>5.258.000</u>	<u>5.258.000</u>
	<u>101.994.919</u>	<u>100.863.348</u>

Periodens ordinære afdrag på prioritetsgæld udgør kr. 696.249.

Noter til årsrapporten for 2011/2012

**Note 10. Beregning af andelsværdi**

Andelenes værdi er pr. 30. juni 2012 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 .....		168.137.792
Prioritetsgæld til kursværdi .....	101.994.919	
Nominel restgæld .....	<u>100.863.348</u>	<u>- 1.131.571</u>
<b><u>Reguleret egenkapital pr. 30. juni 2012</u></b> .....		<u>167.006.221</u>

**Andelsværdi pr. andelskrone:**  $167.006.221 / 3.488.265 = \underline{47,877}$

**Andelsværdi pr. m<sup>2</sup>:**  $167.006.221 / 21.141 \text{ m}^2 = \underline{\text{kr. 7.899,64 pr. m}^2}$

Andelskroneværdien blev på seneste ordinære generalforsamling den 11.10.2011 vedtaget til 48,470 pr. andelskrone henholdsvis kr. 7.997,61 pr. m<sup>2</sup>.