

**Andelsboligforeningen
Sølvholm
Sølvgade 85A - 85B og Rørholmsgade 2A - 2B
1307 København K**

(CVR.nr. 29 49 45 33)

**Årsrapport for 2010
(5. regnskabsår)**

Budget 2011

Administrator:

Cubus Administration ApS
Dronningens Tværgade 3, 5.
Postboks 9060
1022 København K
Telefon 70 26 99 10

Indholdsfortegnelse

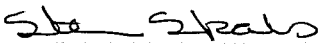
| | Side |
|--|-------------|
| Administrators og bestyrelsens påtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors påtegning | 2 |
| Anvendt regnskabspraksis | 3 |
| Resultatopgørelse | 4 |
| Balance | 5 - 6 |
| Noter | 7 - 8 |
| Budget 2011 | 9 |

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2010 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. februar 2011



 Cubus Administration ApS

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2010 for Andelsboligforeningen Sølvholm.

Årsrapporten er, i det væsentligste, aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

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

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.


Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

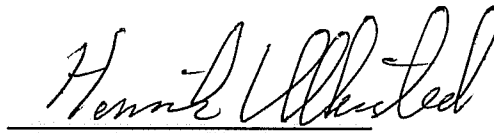
København, den 21. februar 2011



 Birgitte Bisgaard




 Richard Madsen
 (formand)



 Henrik Ullersted



 Regitze Thøgersen



 Jess Faxø

Således forelagt på generalforsamlingen den 11 /4 2011:



 Dirigent

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Sølvholm.

Påtegning på årsregnskab

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Sølvholm for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2010, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges, i det væsentligste, efter årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter. De anførte budgettal er ikke omfattet af vor revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor 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 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 foreningens 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 foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.


Konklusion

Det er vor 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 21. februar 2011

Ro's Revision

Registreret Revisionsaktieselskab


Per Top

registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2010 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og foreningens vedtægter.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Resultatopgørelsen:

Boligafgift/lejeindtægt:

Indtægtsføres i det regnskabsår den vedrører uanset betalingstidspunktet

Øvrige indtægter og udgifter:

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Balancen:

Anlægsaktiver:

Ejendommen er optaget til valuarvurdering foretaget af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Lars Wismann den 22. december 2010. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er optaget til nominal værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på balancedagen.

Skatter:

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til de udlejede boliger. Skatten udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan:

Der er udarbejdet vedligeholdelsesplan i 2007.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

| Note | 2010 Budget | | 2010 Regnskab | 2009 Regnskab |
|------|------------------|---|------------------|------------------|
| | | INDTÆGTER: | | |
| | 2.758.500 | Boligafgift | 2.827.496 | 2.731.131 |
| | 221.900 | Midlertidig tillæg, andelshavere | 221.904 | 221.904 |
| | 1.095.000 | Erhvervsleje | 1.143.776 | 943.113 |
| | 10.000 | Glasforsikring | 10.374 | 10.839 |
| | 120.000 | Husleje | 119.677 | 119.677 |
| | 112.000 | Byfornyelsestilskud | 111.804 | 111.804 |
| | 0 | Salg af lejligheder | 0 | 133.799 |
| | 0 | Renteindtægter | 1.837 | 9.449 |
| | 0 | Erstatning, Dan-Ejendomme m.v. | 120.000 | 0 |
| | <u>4.317.400</u> | Indtægter i alt | <u>4.556.868</u> | <u>4.281.716</u> |
| | | UDGIFTER: | | |
| | 3.090.000 | Prioritetsrenter | 2.722.885 | 2.996.378 |
| | 220.000 | Renteudgifter bank m.v. | 179.192 | 201.178 |
| | 122.000 | Grundskyld | 121.244 | 113.312 |
| | 83.000 | Dagrenovation | 82.456 | 84.223 |
| | 160.000 | Vandforbrug | 227.123 | 171.198 |
| | 55.000 | Forsikringer | 57.644 | 62.985 |
| | 6.000 | Kontingent ABF | 5.625 | 9.629 |
| | 20.000 | Elektricitet | 8.902 | 17.893 |
| 1 | 150.000 | Trappevask og snerydning m.v. | 158.359 | 120.010 |
| 2 | 100.000 | Reparation og vedligeholdelse | 143.617 | 124.166 |
| | 600.000 | Større vedligeholdelsesarbejder, faldstammer, opgangsrenovering | 0 | 0 |
| | -600.000 | Tilbageført hensættelser | 0 | 0 |
| | 70.000 | Kbh. Kommune gård- og vejanlæg | 66.623 | 66.265 |
| | 61.500 | Administrationshonorar | 61.500 | 60.000 |
| | 15.500 | Revision og regnskabsudarbejdelse | 15.500 | 15.500 |
| 3 | 50.000 | Andre honorarer | 44.942 | 31.032 |
| | 15.000 | Telefon og kontorhold | 15.000 | 15.000 |
| | 0 | Møde udgifter | 900 | 0 |
| | 10.000 | Indvendig vedligeholdelse | 9.068 | 9.068 |
| | 0 | Afskrevet tilgodehavende fraflytter | 6.949 | 0 |
| | 0 | Udgifter tagbolig | 0 | 60.000 |
| | 4.000 | Gebyrer, incl. retsafgift | 46.596 | 2.233 |
| | <u>4.232.000</u> | Udgifter i alt | <u>3.974.125</u> | <u>4.160.070</u> |
| | 85.400 | Driftsresultat | 582.743 | 121.646 |
| | 0 | Hensat til renovering i 2011 | -500.000 | 0 |
| | 0 | Afdrag på prioritetsgæld | 0 | 0 |
| | <u>85.400</u> | Årets resultat | <u>82.743</u> | <u>121.646</u> |

Balance pr. 31. december 2010

| Note | kr. |
|--|-------------------|
| Aktiver | |
| Ejendommens værdikonto: | |
| Saldo 1. januar | 82.000.000 |
| Opskrivning til valuarvurdering | 2.500.000 |
| Ejendommens værdi | 84.500.000 |
| (Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2010 udgør kr. 58.000.000) | |
| Anlægsaktiver i alt | 84.500.000 |
| | |
| Indestående Grundejernes Investeringsfond | 176.939 |
| Tilgodehavende fraflytter | 1.000 |
| Restancer, boligafgift m.v. | 78.815 |
| Varmeregnskab 2010/11: | |
| Afholdte udgifter | 335.584 |
| -a'conto bidrag | 237.945 |
| | 97.639 |
| Tilgodehavender | 354.393 |
| | |
| Foreningskasse | 2.782 |
| Likvide beholdninger | 2.782 |
| | |
| Omsætningsaktiver i alt | 357.175 |
| | |
| Aktiver i alt | 84.857.175 |

Balance pr. 31. december 2010

Passiver

| Note | | | | kr. |
|---|-------------------|------------------------|-------------------------|-------------------|
| 4 Egenkapital i alt | | | | 7.553.712 |
| Hensat 1. januar | | | | 600.000 |
| Årets hensættelse | | | | 500.000 |
| Hensat til fremtidig vedligeholdelse | | | | 1.100.000 |
| Prioritetsgæld: | Saldo 1/1 2010 | Restgæld 31/12 2010 | Kursværdi 31/12 2010 | |
| * BRF Kredit, garantilån pt. 1,99% | 31.352.000 | 31.352.000 | 31.352.000 | |
| ** BRF Kredit, 3,9125% | 20.000.000 | 20.000.000 | 20.417.788 | |
| *** BRF Kredit, 4,2028% | 20.000.000 | 20.000.000 | 20.751.096 | |
| | 71.352.000 | 71.352.000 | 72.520.884 | |
| * er et garantilån, udløber 2014 | | | | |
| ** er et rentetilpasningslån, udløber 2035 F10 | | | | |
| *** er et rentetilpasningslån, udløber 2035 F10 | | | | |
| Amagerbanken, kassekredit (maksimum 3,6 mio.) | | | | 3.107.319 |
| Deposita | | | | 420.939 |
| Forudbetalt husleje | | | | 53.834 |
| Indvendig vedligeholdelse | | | | 69.602 |
| 5 Skyldige omkostninger | | | | 30.885 |
| Gældsforpligtelser i alt | | | | 76.203.463 |
| Passiver i alt | | | | 84.857.175 |
| 6 Andelskroneberegning | | | | |
| 7 Sikkerhedsstillelse | | | | |
| 8 Eventualforpligtelse | | | | |

Noter

| | kr. |
|--|----------------------|
| Note 1 - Trappevask og snerydning m.v.: | |
| Trappevask | 96.849 |
| Vinduespolering | 8.412 |
| Snerydning | 50.873 |
| Måtter til opgange | 2.225 |
| | 158.359 |
| Note 2 - Reparation og vedligeholdelse: | |
| VVS, varmeeftersyn m.v. | 21.443 |
| VVS, kloak | 23.368 |
| VVS, rensed tagrender | 9.466 |
| VVS, rest Gliese | 34.395 |
| VVS, omforandring vandmålerinstallationer | 23.125 |
| VVS, nye ventiler på CV | 16.250 |
| Murer, reparation af bruseniche | 5.000 |
| Elektriker og el-artikler | 5.584 |
| Låseservice | 1.862 |
| Udgifter til antenne | 3.124 |
| | 143.617 |
| Note 3 - Andre honorarer: | |
| Valuar honorar | 15.625 |
| Varmeregnskabshonorar | 16.817 |
| Advokatsalær, efterbetaling leje | 12.500 |
| | 44.942 |
| Note 4 - Egenkapital: | |
| Andelsindskud: | |
| Saldo 1. januar | 784.500 |
| Opskrivningsfond, ejendom: | |
| Saldo 1. januar | 6.190.707 |
| +opskrivning til valuarvurdering | 2.500.000 |
| | 8.690.707 |
| Kursreguleringsfond, prioritetsgæld: | |
| Saldo 1. januar | -670.512 |
| Årets kursregulering | -498.372 |
| | -1.168.884 |
| Tab- og vindingskonto: | |
| Saldo 1. januar 2010 | -835.354 |
| Årets resultat | 82.743 |
| | -752.611 |
| Egenkapital i alt | 7.553.712 |

Noter

| | kr. |
|--|--------|
| Note 5 - Skyldige omkostninger: | |
| Revisor | 15.000 |
| Gebyr | 150 |
| VVS | 9.735 |
| El, anslået | 6.000 |
| | 30.885 |

Note 6 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger.

| | |
|----------------------------------|------------|
| Egenkapital i henhold til note 3 | 7.553.712 |
| - værdiregulering | -1.000.000 |
| | 6.553.712 |

| | |
|---------------|---------|
| Andelsindskud | 784.500 |
|---------------|---------|

| | |
|----------------|-------|
| M ² | 2.615 |
|----------------|-------|

| | | | | |
|-------------|-----------|---|--------------------|-------|
| Andelsværdi | 6.553.712 | = | pr. m ² | 2.506 |
| | 2.615 | | | |

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2010, kr. 2.506 pr. m², gælder fra kommende ordinære generalforsamling til næste ordinære generalforsamling.

Note 7 - Sikkerhedsstillelse:

Der er tinglyst 2 ejerpantebreve på ialt nominelt kr. 3.600.000 med pant i foreningens ejendom. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for mellemværende med Amagerbanken.

Note 8 - Eventualforpligtelser:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervmæssige virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen 10 usolgte lejemål og den erhvervmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervmæssig virksomhed.

Der er p.t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

Budget 2011

| | Regnskab 2010 | Budget 2011 |
|--|------------------|------------------|
| INDTÆGTER: | | |
| Boligafgift | 2.827.496 | 2.835.000 |
| Midlertidig tillæg, andelshavere | 221.904 | 222.000 |
| Erhvervsleje | 1.143.776 | 897.000 |
| Glasforsikring | 10.374 | 10.400 |
| Husleje | 119.677 | 120.000 |
| Byfornyelsestilskud | 111.804 | 102.500 |
| Renteindtægter | 1.837 | 0 |
| Erstatning, Dan-Ejendomme m.v. | 120.000 | 0 |
| Indtægter i alt | 4.556.868 | 4.186.900 |
| UDGIFTER: | | |
| Prioritetsrenter | 2.722.885 | 2.652.000 |
| Renteudgifter bank m.v. | 179.192 | 190.000 |
| Grundskyld | 121.244 | 130.000 |
| Dagrenovation | 82.456 | 53.000 |
| Vandforbrug | 227.123 | 177.000 |
| Forsikringer | 57.644 | 57.000 |
| Kontingent ABF | 5.625 | 6.000 |
| Elektricitet | 8.902 | 12.000 |
| Trappevask og snerydning m.v. | 158.359 | 156.000 |
| Reparation og vedligeholdelse | 143.617 | 150.000 |
| Kbh. Kommune gård- og vejanlæg | 66.623 | 69.000 |
| Administrationshonorar inkl. Moms fra 1/1 2011 | 61.500 | 79.000 |
| Revision og regnskabsudarbejdelse | 15.500 | 16.000 |
| Andre honorarer | 44.942 | 33.000 |
| Telefon og kontorhold | 15.000 | 15.000 |
| Møde udgifter | 900 | 1.000 |
| Indvendig vedligeholdelse | 9.068 | 10.000 |
| Afskrevet tilgodehavende fraflytter | 6.949 | 0 |
| Ejendomsmægler | 0 | 63.000 |
| Gebyrer, incl. retsafgift | 46.596 | 4.000 |
| Udgifter i alt | 3.974.125 | 3.873.000 |
| Budgetteret driftsresultat | 582.743 | 313.900 |
| Hensat til renovering | 500.000 | 250.000 |
| Afdrag på prioritetsgæld | 0 | 0 |
| Budgetteret resultat | 82.743 | 63.900 |