

---

**BRUUN & HJEJLE**

---

**KROMANN  
REUMERT**

Til andeishaverne i A/B Duegården

ADVOKATFIRMA

SUNDKROGSGADE 5  
DK-2100 KØBENHAVN Ø  
TEL. +45 70 12 12 11  
FAX. +45 70 12 13 11  
DIR. +45 38 77 46 17  
THP@KROMANNREUMERT.COM

ANSVARLIG PARTNER:  
SØREN AAMANN JENSEN

24. februar 2012  
J.nr. 5002104 THP/THP  
DOK. NR. 16308537-1

## **REDEGØRELSE FOR FORLØBET AF REKONSTRUKTIONEN I A/B DUEGÅRDEN**

Kære andelshaver

I det følgende vil vi som rekonstruktører redegøre nærmere for forløbet af rekonstruktionen siden 8. september 2011, herunder de planer for en rekonstruktion af foreningen, som rekonstruktørerne og tillidsmanden har forhandlet med foreningens bankforbindelse om.

Baggrunden for denne redegørelse er, at den etablerede interesseforening i andelsboligforeningen via sin bestyrelse har meddelt rekonstruktørerne, at også det seneste forslag til en plan for rekonstruktion af foreningen ikke kan accepteres.

Rekonstruktørerne anser derfor rekonstruktionen for formålsløs og vil indstille til skifteretten, at foreningen tages under konkursbehandling.

### **1. REKONSTRUKTIONSPLANEN**

Rekonstruktørerne udarbejdede en rekonstruktionsplan, som blev fremlagt og behandlet på møde i skifteretten, den 28. september 2008. Andelsboligforeningens bestyrelse tilkendegav under retsmødet, at bestyrelsen ikke mente at have mandat til at tiltræde en plan for en rekonstruktion af foreningen, da en ekstraordinær generalforsamling i foreningen den 31. august 2011 havde vedtaget at foreningen skulle erklæres konkurs og dermed ophøre med at eksistere. Retten besluttede på dette grundlag at ændre foreningens ledelse, således at rekonstruktørerne med virkning fra den 28. september 2011 indtrådte som ny ledelse i foreningen i stedet for den hidtidige bestyrelse.

se. Retten konstaterede herefter, at den fremlagte plan blev anset for vedtaget af foreningens kreditorer. Rekonstruktionsplanen indeholdte følgende overordnede elementer:

- Fastholdelse af nuværende boligafgift frem til udgangen af 2013, hvorefter boligafgiften skulle stige med 2,25 % p.a. svarende til den estimerede inflation.
- Nedsættelse af bidraget på foreningens realkreditlån til 0 i perioden 2011 - 2015 og herefter en gradvis justering i det omfang driften gav mulighed for det.
- Nedsættelse af renten på foreningens anlægslån (DKK 55.000.000) til 0 i perioden 2011 - 2015 og herefter en gradvis justering i det omfang driften gav mulighed for det. I denne nulstilling indgik også en renteswap der udløber den 31. december 2013.
- Nedsættelse af renten på foreningens kassekredit (maksimum på DKK 20.000.000) til 0 i perioden 2011 - 2015 og herefter en gradvis justering i det omfang driften gav mulighed for det.
- Tilbud til eksisterende andelshavere som måtte ønske at sælge og fraflytte deres lejlighed, hvorefter andelen blev overdraget til foreningen for DKK 0 mod hvor andelshaverne samtidig blev frigjort for forpligtelsen til at betale boligafgift efter fraflytningen.
- Finansiering af tab på sager (ydet som et nyt lån), hvor foreningen måtte blive forpligtet at tilbagebetale beløb til en køber af en andel.
- Tilskud på ca. DKK 25.900.000 (som ikke skal tilbagebetales) til renovering af rør i foreningens ejendom og derudover finansiering af den del af en sådan renovering, som kunne aktiveres i foreningens regnskab (anslået til DKK 11.100.000).
- Finansiering af en udskiftning af vinduer for DKK 15.000.000 (ydet som et nyt lån), herunder på vilkår, at lånet vil være uden rente og marginal frem til 2015, hvorefter der vil ske en gradvis stigning i det omfang driften Nykredits vurdering giver mulighed for.

Den samlede værdi (akkordering) af de nævnte elementer var opgjort til ca. DKK 51.500.000.

Gennemførelse af rekonstruktionsplanen forudsatte for enkelte elementers vedkommende en godkendelse af foreningens generalforsamling, herunder forøgelse af boligafgiften samt kreditoptagelsen til finansiering af fx. rør- og vinduesudskiftningen.

Andelshaverne blev samtidig tilbudt en aftale baseret renovering af deres lejligheder mod samtidig at udtræde som andelshavere og indtræde som lejere til en markedsbestemt husleje. Ingen andelshavere har ønsket denne løsning.

## 2. FORENINGENS LIKVIDITET - OPHØR AF REKONSTRUKTIONEN SOM FØLGE AF SOLVENS

Rekonstruktørerne overtog som nævnt ledelsen af foreningen på retsmødet den 28. september 2011, da den tidligere ledelse ikke mente sig bemyndiget til at tiltræde en rekonstruktionsplan.

Efter overtagelse af ledelsen i foreningen igangsatte rekonstruktørerne en gennemgang og vurdering af foreningens økonomi, herunder likviditeten i foreningen. Analysen blev foretaget med bistand fra Statsautoriseret revisor Poul Erik Olsen, KPMG, som retten udmeldte som regnskabskyndig tillidsmand ved rekonstruktionens start.

Der blev foretaget en gennemgang af foreningens indtægter og udgifter, herunder det budgetmateriale som foreningens bestyrelse inden rekonstruktionen havde fået udarbejdet af Ernst & Young, ligesom grundlaget for dette materiale blev drøftet under møder med Ernst & Young. Formålet med analysen var at undersøge, om driften af foreningen kunne ændres til gavn for foreningens løbende økonomi. Det blev ved gennemgangen konstateret, at foreningen har flere potentielle indtægtsmuligheder, som foreningen ikke har udnyttet, herunder huslejeindtægter på lejemål vedrørende Netto og parkeringspladser m.v. Derudover kunne det konstateres, at stueetagen i foreningens ejendom ikke er udnyttet. Det skønnes at en kommerciel udnyttelse af stueetagen vil kunne generere væsentlige indtægter til foreningen, også efter den nødvendige investering, som en udnyttelse vil være betinget af.

Baseret på foreningens ikke udnyttede indtægtpotentiale, tilbud om ændrede vilkår på foreningens bank og realkreditlån kunne rekonstruktørerne opstille 2 budgetter (et basalsbudget og et forbedringsbudget), som begge viste en positiv likviditet i foreningen, et overskud og tilmed opbyggelse af en positiv egenkapital i foreningen. For begge budgetter gjaldt, at foreningen kunne blive solvent ved at tage imod tilbuddet om ændrede finansieringsvilkår fra foreningens bankforbindelse og for "forbedringsbudgettet" gjaldt tilmed, at foreningen kunne finansiere visse renoveringsudgifter (herunder nye rør i hele ejendommen) uden optagelse af nye lån. Det bemærkes, at der i driften var hensat en forøget vedligeholdelsesomkostning i forhold til de vedligeholdelsesomkostninger, som foreningen hidtil har afholdt i årene 2007 - 2011.

På baggrund af budgettet kunne andelsboligforeningen efter rekonstruktørernes opfattelse træde ud af rekonstruktionen som solvent og dermed fortsætte som hidtil. Vi vedlægger til Deres orientering kopi af taldelen for de 2 budgetter med tilhørende noter, **bilag 1**.

Budgettet blev gennemgået for andelshaverne på den ekstraordinære generalforsamling den 9. januar 2012. På samme generalforsamling meddelte et flertal af de tilstedeværende andelshavere dog, at de ikke ønskede en rekonstruktion af foreningen. Denne meddelelse kom via den afstemning, som interesseforeningen havde sat på dagsorden på generalforsamlingen. Afstemningen var ikke bindende for rekonstruktionen, men udtrykte på den anden side den (manglende) samar-

bejdsvilje, som en fortsættelse af foreningen - efter rekonstruktørernes fratræden - ville have behov for var til stede.

På den baggrund valgte foreningens bankforbindelse at trække tilbuddet om ændrede finansieringsvilkår tilbage, hvorefter mulighederne for at foreningen kunne blive solvent faldt bort.

### 3. NY ANDELSHAVER STRUKTUR

Som et sidste forsøg på at rekonstruere foreningen formidlede rekonstruktørerne et tilbud til interesseforeningen om at ændre foreningen, således at denne blev opdelt i to andelsklasser, hvorved andelshavernes formodede forskellige interesser kunne imødekommes.

Tilbuddet, som blev bakket op af lempelige vilkår for finansiering fra foreningens bankforbindelse gik ud på, at etablere to andelsklasser i foreningen, "A-andele" og "B-andele". Elementerne i denne model var følgende:

- Alle de nuværende andele skulle registreres som "A-andele", hvor boligafgiften i en nærmere aftalt årrække blev fastsat (garanteret) til ca. DKK 900/m<sup>2</sup>. Boligafgiften skulle indeksreguleres årligt.
- Alle nuværende andelshavere ville blive tilbudt at ændre A-andelen til en B-andel. Boligafgiften for en B-andel i en nærmere aftalt årrække blev fastsat (garanteret) til ca. DKK 700/m<sup>2</sup> med tillæg af en årlig indeksregulering. B-andelens andel af foreningens formue blev samtidig reduceret til maksimalt at kunne andrage det oprindelige indskud (svarende til DKK 300/m<sup>2</sup>), som andelen repræsenterede da foreningen blev etableret.
- En ændring af andele fra A-andele til B-andele ville medføre en reduceret boligafgift og dermed indtægt for foreningen. Dette indtægtstab ville løbende blive dækket af foreningens bankforbindelse således, at foreningens balance ikke ville blive forringet i perioden.
- B-andelshavere ville inden for en vis periode efterfølgende kunne vælge at genindtræde som A-andelshavere ved at indbetale et restindskud og efterbetaling af differencen i boligafgift.
- Ved salg af B-andele havde køberen pligt til A-medlemskab. En eventuel difference i andelsværdien ville tilfalde foreningen.
- Salg af ledige lejligheder skulle ske som A-andele.
- Forslaget var endvidere baseret på, at der i henhold til ABL § 5 og andelsboligforeningens vedtægter kunne opgøres en positiv andelsværdi.

Forslaget ville efter rekonstruktørernes opfattelse sikre at andelene kunne omsættes og dermed at foreningen på ny ville kunne arbejde aktivt for at sikre den bedst mulige drift.

Interesseforeningens bestyrelse har meddelt, at dette oplæg ikke kan tiltrædes af Interesseforeningens medlemmer, idet medlemmerne for at fravige deres krav om foreningens konkurs, tillige kræver en akkordering af foreningens bank- og realkreditgæld i et omfang, der rækker væsentligt videre, end det allerede tilbudte.

På den baggrund valgte foreningens bankforbindelse også at trække tilbuddet om at understøtte en sådan plan tilbage.

#### 4. REKONSTRUKTIONENS AFSLUTNING


Baseret på det faktum, at en rekonstruktion af foreningen - uafhængig af hvilken model, der måtte danne baggrund herfor - forudsætter et ikke ubetydeligt samarbejde mellem foreningen, (et flertal) af dens medlemmer og foreningens bankforbindelse må rekonstruktørerne nu konstatere, at et sådant samarbejde ikke er til stede og ikke forventes at kunne tilvejebringes.

Da alle tre tilbudte løsninger til en rekonstruktion af foreningen ikke har fået opbakning hos flertallet af foreningens andelshavere anser rekonstruktørerne derfor en rekonstruktionen som udsigtsløs, jf. konkurslovens § 15.

Medmindre et flertal af andelshaverne senest den 28. februar 2012 meddeler os, at man ønsker at ændre den massive afvisning af at ville bevare foreningen, som hidtidigt er tilkendegivet, ser vi os nødsaget til den 29. februar 2012 kl. 09.30 at meddele Sø- og Handelsrettens Skifteret, at rekonstruktionen skal ophøre, idet denne må anses for værende udsigtsløs og, at det herefter overlades til skifteretten at træffe beslutning om hvorvidt foreningen derefter skal erklæres konkurs.

Med venlig hilsen

  
Søren Aamann Jensen

  
Lars Skarvig

## Rekonstruktionsplan, Basisbudget

Note	Realiseret 2010	Realiseret 2011	Budget 2012	Budget 2013	Budget 2014	Budget 2015	Budget 2016	Budget 2017	Budget 2018	Budget 2019	Budget 2020
<b>Resultatopgørelse</b>											
1	12.213.837	13.109.905	13.109.905	13.109.905	13.109.905	13.109.905	13.109.905	13.109.905	12.810.646	12.810.646	12.810.646
2	2.746.510	2.597.870	2.597.870	2.597.870	2.597.870	2.597.870	2.597.870	2.597.870	2.597.870	2.597.870	2.597.870
3	1.702.820	1.804.936	1.804.936	1.804.936	1.804.936	1.804.936	1.804.936	1.804.936	1.804.936	1.804.936	1.804.936
4	1.327.363	684.855	736.325	749.956	749.956	749.956	749.956	749.956	749.956	749.956	749.956
5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	17.990.530	18.000.586	18.086.037	18.086.037	18.090.514	18.090.514	18.090.514	18.090.514	18.090.514	18.090.514	18.090.514
7	-725.521	-680.359	-690.477	-697.182	-705.954	-710.793	-717.701	-724.678	-731.725	-738.842	-746.030
8	-697.099	-683.400	-683.400	-683.400	-697.136	-704.108	-711.149	-718.260	-725.443	-732.697	-740.024
9	-1.294.671	-1.452.380	-1.548.270	-1.568.582	-1.580.068	-1.591.669	-1.603.385	-1.615.219	-1.627.171	-1.639.243	-1.651.435
10	-694.008	-2.253.186	-2.253.186	-2.253.186	-633.791	-639.829	-645.927	-652.086	-658.307	-664.590	-670.936
11	-411.494	-441.694	-600.000	-630.000	-661.500	-694.575	-729.304	-765.769	-804.057	-844.260	-886.473
12	-73.678	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13	-31.372	-31.372	-31.372	-31.372	-31.372	-31.372	-31.372	-31.372	-31.372	-31.372	-31.372
14	-3.927.843	-5.555.323	-4.175.413	-4.243.183	-4.307.821	-4.372.345	-4.438.838	-4.476.013	-4.546.704	-4.619.633	-4.694.900
15	14.062.687	12.445.263	13.906.193	13.840.854	13.782.693	13.722.692	13.660.769	13.628.211	13.262.925	13.194.708	13.124.203
16	-712.575	-125.250	0	0	0	0	-238.878	-234.405	-316.008	-333.371	-405.654
17	0	-9.834.896	-13.149.718	-13.149.718	-13.149.718	-13.149.718	-13.149.718	-13.654.367	-14.159.016	-14.663.665	-15.168.315
18	-17.058.161	-2.335.871	-267.300	-267.300	-267.300	-267.300	-267.300	-817.300	-954.800	-954.800	-954.800
19	0	49.360	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20	-3.708.049	198.606	489.175	423.836	365.675	305.674	-545.127	-1.077.861	-2.166.899	-2.757.128	-3.404.566
21	198.606	198.606	687.781	1.111.617	1.477.292	1.782.966	1.237.839	159.977	-2.006.922	-4.764.050	-8.168.616
22	364.947.202	364.947.202	364.947.202	364.947.202	364.947.202	364.947.202	364.947.202	364.947.202	364.947.202	364.947.202	364.947.202
23	188.230	156.838	125.486	94.114	62.742	31.370	0	0	0	0	0
24	0	0	520.547	975.755	1.372.802	1.709.848	1.196.091	118.229	-2.048.670	-4.805.798	-8.210.364
25	47.678	145.000	145.000	145.000	145.000	145.000	145.000	145.000	145.000	145.000	145.000
26	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27	365.183.110	365.969.967	366.459.142	366.882.979	367.354.327	367.829.200	368.303.339	368.776.440	369.249.589	369.722.738	370.195.995
28	4.132.200	4.132.200	4.132.200	4.132.200	4.132.200	4.132.200	4.132.200	4.132.200	4.132.200	4.132.200	4.132.200
29	-8.275.530	-11.983.579	-11.784.973	-11.295.798	-10.871.962	-10.506.287	-10.200.613	-10.745.740	-11.823.602	-13.990.501	-16.747.629
30	-3.708.049	198.606	489.175	423.836	365.675	305.674	-545.127	-1.077.861	-2.166.899	-2.757.128	-3.404.566
31	-7.851.379	-7.652.773	-7.163.598	-6.739.762	-6.374.087	-6.068.413	-5.791.402	-5.528.301	-5.265.200	-5.002.100	-4.739.000
32	288.371.000	288.371.000	288.371.000	288.371.000	288.371.000	288.371.000	288.371.000	288.371.000	288.371.000	288.371.000	288.371.000
33	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000
34	55.000.000	54.955.742	54.955.742	54.955.742	54.955.742	54.955.742	54.955.742	54.955.742	54.955.742	54.955.742	54.955.742
35	18.153.574	18.812.321	18.812.321	18.812.321	18.812.321	18.812.321	18.812.321	18.812.321	18.812.321	18.812.321	18.812.321
36	1.713.253	1.783.555	1.783.555	1.783.555	1.783.555	1.783.555	1.783.555	1.783.555	1.783.555	1.783.555	1.783.555
37	574.397	627.803	627.803	627.803	627.803	627.803	627.803	627.803	627.803	627.803	627.803
38	222.265	222.265	222.265	222.265	222.265	222.265	222.265	222.265	222.265	222.265	222.265
39	365.183.110	365.969.967	366.459.142	366.882.978	367.354.327	367.829.200	368.303.338	368.776.439	369.249.589	369.722.738	370.195.995
40	365.183.110	365.969.967	366.459.142	366.882.978	367.354.327	367.829.200	368.303.338	368.776.439	369.249.589	369.722.738	370.195.995

Rekonstruktionsplan, Forbedringsbudget- Erhvervsleje stigning 3 %, beboelseleje stigning 1 % om året samt ændret indtægt for parkeringspladser, enporste fra 2012.

Noter	Realiseret 2010	Realiseret 2011	Budget 2012	Budget 2013	Budget 2014	Budget 2015	Budget 2016	Budget 2017	Budget 2018	Budget 2019	Budget 2020
<b>Resultatopgørelse</b>											
Boligafgifter	12.213.837	13.109.905	13.109.905	13.109.905	13.109.905	13.109.905	13.109.905	13.109.905	13.109.905	13.109.905	13.109.905
Beboelseleje	2.746.510	2.868.520	2.897.870	2.623.849	2.623.849	2.650.588	2.703.354	2.757.691	2.757.691	2.785.268	2.813.121
Erhvervsleje	1.702.820	1.804.936	1.859.084	1.914.856	1.972.302	2.031.471	2.092.415	2.155.188	2.155.188	2.286.438	2.355.032
Andre indtægter ekskl. salg andele	1.327.365	684.855	1.596.712	1.597.169	1.597.632	1.598.101	1.598.576	1.599.038	1.599.545	1.600.039	1.600.539
Tomgang	0	-167.630	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Indtægter i alt	17.980.530	18.000.586	19.163.571	19.245.779	19.329.926	19.416.065	19.504.251	19.594.538	19.686.985	19.781.651	19.878.597
Renteholdelse	-725.521	-680.589	-690.477	-697.182	-703.954	-710.793	-717.701	-724.678	-731.725	-738.842	-746.030
Forbrugsafgifter	-697.099	-692.902	-683.400	-690.234	-697.136	-704.108	-711.149	-718.260	-725.443	-732.697	-740.034
Driftsudgifter	-1.294.671	-1.452.580	-1.548.270	-1.568.582	-1.580.668	-1.591.669	-1.603.385	-1.615.219	-1.627.171	-1.639.243	-1.651.435
Administration	-694.008	-2.253.186	-438.560	-444.479	-450.457	-456.495	-462.593	-468.753	-474.973	-481.256	-487.602
Vedligeholdelse	-411.494	-441.694	-600.000	-630.000	-661.500	-694.575	-729.304	-765.769	-804.057	-844.360	-886.473
Anden vedligeholdelse tll. adm	-73.678	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Afskrivninger	-31.372	-31.372	-31.372	-31.372	-31.372	-31.372	-31.372	-31.372	-31.372	-31.372	-31.372
Omkostninger i alt	-3.927.843	-5.553.323	-5.992.079	-6.061.849	-6.124.487	-6.189.011	-6.255.504	-6.322.679	-6.393.370	-6.436.299	-6.511.566
Resultat for finansiering	14.062.687	12.447.263	15.171.492	15.183.930	15.205.439	15.227.054	15.248.746	15.301.859	15.223.615	15.345.352	15.367.031
Renteudgifter / kassekredit	-712.575	-125.250	0	0	0	-238.878	-234.405	-316.008	-333.371	-405.654	-405.654
Renteswap	0	-9.834.896	-13.149.718	-13.149.718	-13.149.718	-13.149.718	-13.654.367	-14.159.016	-14.663.665	-15.168.315	-15.168.315
Renteudgifter / priortetslån	-17.048.161	-2.335.871	-267.300	-267.300	-267.300	-267.300	-817.300	-817.300	-954.800	-954.800	-954.800
Ovrigte renteindtægter	0	49.360	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultat	-3.708.049	198.606	1.754.474	1.766.912	1.788.421	1.810.036	1.842.850	1.895.787	1.966.484	2.047.209	2.128.031
Akkumuleret overs-/underskud		198.606	1.953.080	3.719.992	5.508.414	7.318.450	9.161.300	11.057.087	13.003.601	15.050.810	17.208.841
Balance		364.947.202	364.947.202	364.947.202	364.947.202	364.947.202	364.947.202	364.947.202	364.947.202	364.947.202	364.947.202
Ejendom	188.230	0	125.486	94.114	62.742	31.370	0	0	0	0	0
Vaskeri	0	0	1.785.846	3.584.130	5.403.924	7.245.332	9.119.552	11.057.087	13.003.601	15.050.810	17.208.841
Årets resultat for afskrivninger	0	0	145.000	145.000	145.000	145.000	145.000	145.000	145.000	145.000	145.000
Tilgodehavende vaskerindtægter	47.678	720.907	720.907	720.907	720.907	720.907	720.907	720.907	720.907	720.907	720.907
Ovrigte omsætningsaktiver	365.183.110	365.969.967	367.724.441	369.491.354	371.279.775	373.089.811	374.932.662	376.827.449	378.772.290	380.767.131	382.812.038
Aktiver i alt	365.183.110	365.969.967	367.724.441	369.491.354	371.279.775	373.089.811	374.932.662	376.827.449	378.772.290	380.767.131	382.812.038
Andelsindskud	4.132.200	4.132.200	4.132.200	4.132.200	4.132.200	4.132.200	4.132.200	4.132.200	4.132.200	4.132.200	4.132.200
Resultat primo	-8.275.530	-11.983.579	-11.784.973	-10.030.499	-8.263.587	-6.475.165	-4.665.129	-3.022.279	-1.450.492	1.132.701	2.739.185
Årets resultat	-3.708.049	198.606	1.754.474	1.766.912	1.788.421	1.810.036	1.842.850	1.895.787	1.966.484	2.047.209	2.128.031
Egenkapital ultimo	-7.851.379	-7.653.773	-5.992.079	-4.131.387	-2.342.965	-532.959	508.921	1.105.708	2.072.192	3.119.401	4.247.232
Prioritetsgæld Nykredit	288.371.000	288.371.000	288.371.000	288.371.000	288.371.000	288.371.000	288.371.000	288.371.000	288.371.000	288.371.000	288.371.000
Prioritetsgæld Nykredit	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000	9.000.000
Nykredit Bank, antagsslån	55.060.000	54.955.742	54.955.742	54.955.742	54.955.742	54.955.742	54.955.742	54.955.742	54.955.742	54.955.742	54.955.742
Kassekredit Nykredit	18.812.321	18.812.321	18.812.321	18.812.321	18.812.321	18.812.321	18.812.321	18.812.321	18.812.321	18.812.321	18.812.321
Deposits/forudbetalt leje	1.713.253	1.783.555	1.783.555	1.783.555	1.783.555	1.783.555	1.783.555	1.783.555	1.783.555	1.783.555	1.783.555
Vedligeholdelseskontu	574.397	627.803	627.803	627.803	627.803	627.803	627.803	627.803	627.803	627.803	627.803
Anden gæld	222.265	72.319	72.319	72.319	72.319	72.319	72.319	72.319	72.319	72.319	72.319
Passiver i alt	365.183.110	365.969.967	367.724.441	369.491.353	371.279.775	373.089.811	374.932.661	376.827.448	378.772.239	380.767.131	382.812.017

Noter	Revideret 2010	Budget 2011	Budget 2012	Budget 2013	Budget 2014	Budget 2015	Budget 2016	Budget 2017	Budget 2018	Budget 2019	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027		
<b>Note 1</b>																				
Buss boligpåligning	11 914 578	12 596 148	12 596 148	12 596 148	12 596 148	12 596 148	12 596 148	12 596 148	12 596 148	12 596 148	12 596 148	12 596 148	12 596 148	12 596 148	12 596 148	12 596 148	12 596 148	12 596 148	12 596 148	
Levnedshjælp forbeholdningen, anakid	0	299 259	299 259	299 259	299 259	299 259	299 259	299 259	299 259	299 259	299 259	299 259	299 259	299 259	299 259	299 259	299 259	299 259	299 259	
Levnedshjælp forbeholdningen, anakid	299 259	214 498	214 498	214 498	214 498	214 498	214 498	214 498	214 498	214 498	214 498	214 498	214 498	214 498	214 498	214 498	214 498	214 498	214 498	
Modermestning, leveje	12 213 837	13 109 905	13 109 905	13 109 905	13 109 905	13 109 905	13 109 905	13 109 905	13 109 905	13 109 905	13 109 905	13 109 905	13 109 905	13 109 905	13 109 905	13 109 905	13 109 905	13 109 905	13 109 905	
<b>Note 2</b>																				
Rehabilitering	2 746 510	2 568 820	2 568 820	2 568 820	2 568 820	2 568 820	2 568 820	2 568 820	2 568 820	2 568 820	2 568 820	2 568 820	2 568 820	2 568 820	2 568 820	2 568 820	2 568 820	2 568 820	2 568 820	
Rehabilitering	1 804 936	1 804 936	1 804 936	1 804 936	1 804 936	1 804 936	1 804 936	1 804 936	1 804 936	1 804 936	1 804 936	1 804 936	1 804 936	1 804 936	1 804 936	1 804 936	1 804 936	1 804 936	1 804 936	
Efterskole	4 492 896	4 492 896	4 492 896	4 492 896	4 492 896	4 492 896	4 492 896	4 492 896	4 492 896	4 492 896	4 492 896	4 492 896	4 492 896	4 492 896	4 492 896	4 492 896	4 492 896	4 492 896	4 492 896	
<b>Note 3</b>																				
Andre indtægter	306 215	209 013	209 013	209 013	209 013	209 013	209 013	209 013	209 013	209 013	209 013	209 013	209 013	209 013	209 013	209 013	209 013	209 013	209 013	
Georgiope	99 909	128 469	128 469	128 469	128 469	128 469	128 469	128 469	128 469	128 469	128 469	128 469	128 469	128 469	128 469	128 469	128 469	128 469	128 469	
Populær	164 450	158 952	158 952	158 952	158 952	158 952	158 952	158 952	158 952	158 952	158 952	158 952	158 952	158 952	158 952	158 952	158 952	158 952	158 952	
Allemødet	1 200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Vendte	34 210	35 160	35 160	35 160	35 160	35 160	35 160	35 160	35 160	35 160	35 160	35 160	35 160	35 160	35 160	35 160	35 160	35 160	35 160	
Kalderum	144 365	145 000	145 000	145 000	145 000	145 000	145 000	145 000	145 000	145 000	145 000	145 000	145 000	145 000	145 000	145 000	145 000	145 000	145 000	
Vasker	645 895	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Fødepensanstalt	2 160	51 070	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Øvrige	1 232 303	684 855	743 433	743 433	743 433	743 433	743 433	743 433	743 433	743 433	743 433	743 433	743 433	743 433	743 433	743 433	743 433	743 433	743 433	
<b>Note 4</b>																				
Rehabilitering	309 356	298 562	298 562	298 562	298 562	298 562	298 562	298 562	298 562	298 562	298 562	298 562	298 562	298 562	298 562	298 562	298 562	298 562	298 562	
Trapperuldeundersøvelse	109 146	89 338	89 338	89 338	89 338	89 338	89 338	89 338	89 338	89 338	89 338	89 338	89 338	89 338	89 338	89 338	89 338	89 338	89 338	
Genanvendelse	287 255	209 224	209 224	209 224	209 224	209 224	209 224	209 224	209 224	209 224	209 224	209 224	209 224	209 224	209 224	209 224	209 224	209 224	209 224	
Øvrige, sundt, dning	287 255	209 224	209 224	209 224	209 224	209 224	209 224	209 224	209 224	209 224	209 224	209 224	209 224	209 224	209 224	209 224	209 224	209 224	209 224	
<b>Note 5</b>																				
Forbrugsgælder	200 055	401 508	428 409	428 409	427 011	441 391	445 705	450 555	454 755	458 303	465 896	468 533	473 220	477 052	482 732	487 539	492 455	497 359	502 264	
Vandgæld	257 044	294 333	355 068	355 068	360 126	363 227	365 154	368 008	370 688	373 395	376 128	378 820	381 679	384 495	387 340	390 214	393 116	396 047	398 999	
Elektricitet	697 059	695 042	688 400	688 400	697 136	704 108	711 149	718 260	725 443	732 607	740 024	747 425	754 859	762 448	770 072	777 733	785 451	793 206	801 000	
<b>Note 6</b>																				
Dokumentation	709 973	823 873	843 210	843 210	851 622	868 769	877 448	886 222	895 084	904 075	913 076	922 206	931 428	940 743	950 150	959 652	969 248	978 941	988 734	
Forsikring	195 613	354 709	411 060	411 060	420 000	429 000	438 000	447 000	456 000	465 000	474 000	483 000	492 000	501 000	510 000	519 000	528 000	537 000	546 000	
Erstatning	148 933	105 833	134 060	134 060	155 360	155 360	155 360	155 360	155 360	155 360	155 360	155 360	155 360	155 360	155 360	155 360	155 360	155 360	155 360	
Støttilfælde	105 731	161 291	160 000	160 000	163 216	164 848	166 497	168 162	169 843	171 542	173 257	174 990	176 740	178 507	180 292	182 095	183 916	185 755	187 603	
Lønning	69 148	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Øvrige	12 213	6 815	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Note 7</b>																				
Administration	1 294 071	1 452 880	1 348 270	1 348 270	1 508 582	1 580 608	1 603 585	1 615 219	1 627 171	1 639 245	1 651 453	1 663 750	1 676 187	1 688 759	1 701 437	1 714 251	1 727 194	1 740 266	1 753 377	
Administrationsomkostninger	277 639	403 000	458 334	458 334	467 246	472 222	476 944	481 713	486 531	491 396	496 310	501 275	506 286	511 348	516 462	521 627	526 843	532 111	537 430	
Administrationsomkostninger	143 730	133 209	20 000	20 000	20 402	20 606	20 812	21 020	21 230	21 443	21 657	21 874	22 092	22 313	22 537	22 762	22 989	23 219	23 451	
Revision	27 500	305 759	28 500	28 500	29 134	29 425	29 720	30 017	30 317	30 620	30 926	31 236	31 548	31 863	32 182	32 504	32 829	33 157	33 487	
Makermidling	60 706	18 342	20 000	20 000	20 606	20 812	21 020	21 230	21 443	21 657	21 874	22 092	22 313	22 537	22 762	22 989	23 219	23 451	23 685	
Varetagelse	55 665	67 371	65 000	65 000	66 807	68 579	70 320	72 040	73 740	75 420	77 080	78 720	80 340	81 940	83 520	85 080	86 620	88 140	89 640	
Erstatning	128 398	54 298	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	
Øvrige	694 008	2 233 380	623 894	623 894	633 764	639 829	645 927	652 066	658 307	664 590	670 926	677 315	683 819	690 437	697 169	703 999	710 929	717 960	725 101	
<b>Note 8</b>																				
Varetagelse	28 897	34 638	60 000	60 000	60 159	60 457	60 794	61 173	61 587	62 037	62 522	63 042	63 597	64 187	64 811	65 470	66 164	66 893	67 657	
Vasker	39 842	8 508	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Bilskatter	75 089	187 231	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Elektricitet	30 555	8 804	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Nærløb	18 100	5 244	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Tjenestemand	19 592	35 279	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Elektricitet & abonnementer	48 825	21 588	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Drift af maskiner	15 388	10 641	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Investeringsudgifter	50 201	62 156	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Øvrige indvendige udgifter	41 424	441 094	630 000	630 000	661 500	664 575	668 314	672 769	677 007	681 157	685 220	689 297	693 387	697 490	701 607	705 738	710 883	716 044		



## **AB Duegården under rekonstruktion - forudsætninger for budgetterne i budgetperioden 2012 - 2020**

### **Basisbudget**

#### **Indtægter note 1 -3:**

##### Note 1

- Basis boligafgift er 2011 niveau, dvs. uændret i budgetperioden med 12.596.148 kr.
- De individuelle forbedringer er "fastlåst" til 2011 niveau med 299.259 kr. og løber frem til 2017.
- Modernisering lejere er indregnet til 2011 niveau med 214.498 kr. i budgetperioden.

##### Note 2

- Beboelsesleje er pr. januar 2012 inflationsreguleret med 5 kr. pr. kvm. (5 kr. \* 5.870 kvm. = 29.350 kr.). Dette niveau er uændret over budgetperioden
- Erhvervsleje er baseret på 2011 niveau, og der er ikke indregnet nogen inflationsstigning, dvs. uændret over budgetperioden med 1.804.936 kr.

##### Note 3

- Garageleje er indregnet med en årlig stigning på 1 % fra 2013 - baseret på 2011 niveau (269.013 kr.)
- P-Plads er indregnet med en årlig stigning på 1 % fra 2013 - baseret på 2011 niveau (128.400 kr.)
- Antennebidrag er uændret med 110.000 kr. i hele budgetperioden.
- Kælderrum er indregnet med en årlig stigning på 1 % fra 2013 - baseret på 2011 niveau (35.160 kr.)
- Vaskeri indtægter er indregnet fladt med 145.000 kr. og der er ingen inflationsstigning.
- Der er ikke indregnet nogen avance ved salg af lejeboliger til andelslejligheder.

##### Tomgang

- Det er i budgetperioden antaget, at der udgifter til tomgang svarende til 2011 niveau på 167.630 kr.

#### **Udgifter note 4 - 8:**

##### Note 4

- Vicevært, trappevask/ejendomsservice og renovation er budgetteret med en stigning på 1 % fra 2013. baseret på 2011 niveau.
- Der er indregnet 20.000 kr. til snerydning i hele budgetperioden.

##### Note 5

- Forbrugsafgifter er budgetteret med en stigning på 1 % fra 2013 baseret på 2011 niveau.

##### Note 6

- Ejendomsskat er ansat til 843.210 kr. for 2012 og budgetteret med en stigning på 1 % årligt.
- Forsikring er indregnet med 411.000 kr. i 2012 og budgetteret med en stigning på 1 % årligt.

- Elevatorabonnement er sat til 134.000 kr. for 2012 og budgetteret med en stigning 1 % årligt.
- Signalforsyning er antaget til 160.000 kr. for 2012 (2011: 161.291) og budgetteret med 1 % stigning fra 2013.
- Der er ikke budgetteret med tomgang under driftsudgifter.
- Der er ikke budgetteret med øvrige omkostninger.

#### Note 7

- Administrationsomkostninger er indregnet til 458.333 kr. med 1 % stigning fra 2013. De 458.333 kr. baseres på realiseret 2011 tillagt moms.
- Juridisk honorar er fastlagt til 20.000 kr. over hele budgetperioden.
- Revisionsudgifter ansat til et rimeligt niveau på 28.560 kr. med 1 % stigning fra 2013.
- Mødeomkostninger ansat til 20.000 kr. for 2012, og med 1 % stigning fra 2013.
- Varmeregnskab ansat til 65.000 for 2012 (2011: 67.371 kr.) og med 1 % stigning fra 2013.
- Øvrige omkostninger er fastlagt til 30.000 kr. over hele budgetperioden.

#### Note 8

- Vedligeholdelsesomkostninger er opgjort til 600.000 kr. for 2012 med en stigning på 5 % fra 2013.

#### Afskrivninger

- Årlige afskrivninger følger den af andelsboligforeningen anvendte regnskabspraksis og andrager 31.372 kr. (Her er der ikke taget hensyn til udskiftning af vaskemaskiner i budgetperioden, der alt andet lige ville forøge afskrivningerne)

#### Renteudgifter

- Er oplyst af Nykredit og følger præmisserne fra rekonstruktionsplanen med nulstilling af renter og bidrag til og med 2015.

#### Øvrige renteindtægter

- Øvrige renteindtægter på 49.360 kr. er en indgangsindtægt og ikke udtryk for en indlånsrente.

**Forbedringsbudget - udelukkende forskelle i forhold til basisbudget er anført og beskrevet.**

**Indtægter note 1 -3:**

Note 2

- Beboelsesleje er pr. januar 2012 inflationsreguleret med 5 kr. pr. kvm. (5 kr. \* 5.870 kvm. = 29.350 kr.). Fra 2013 er der indregnet en årlig stigning på 1 % i budgetperioden.
- Erhvervsleje inflationsreguleret med 3 % fra 2012 og med 3 % årligt i budgetperioden.

Note 3

- Indtægter fra garageleje og P-pladser er ændret fra realiseret 2011 på 397.413 kr. til 1.257.600 kr. i hele budgetperioden. Der er ikke indregnet nogen inflationsstigning i denne indtægt. Grundlaget for stigning er vurderet konkret af Nybolig.

Tomgang

- Det er i budgetperioden antaget, at der ikke er ledige lejemål eller usolgt andelsboliger, hvorfor andelsboligforeningen ikke har nogen form for udgifter til tomgang.

**Udgifter note 4 - 8:**

Note 7

- Administrationsomkostninger er reguleret til 220.000 kr. + moms baseret på konkrete indhentede tilbud fra andre administratorer for den samme pågældende ydelse. Administrationsomkostningen er derfor for 2012 indregnet til 275.000 kr. og reguleret med 1 % årligt fra 2013.