



STATSAUTORISERED
REVISORER

Nørre Farimagsgade 11
1364 København K

Tel +45 70 15 78 11

Fax +45 70 15 78 12

Mail info@ap.dk

Andelsboligforeningen Hostrups Have

Årsrapport for 2007 / 2008

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den 16. april 2009

dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli 2007 - 31. december 2008	5
Balance pr. 31. december 2008	6
Andelskroneberegning	8
Noter til årsrapporten	9
Drifts- og likviditetsbudget for 2009	15

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening	Andelsboligforeningen Hostrups Have Falkoner Alle 80, 2000 Frederiksberg Hostrupshave 1 - 33 Hostrupshave 2 - 62, 1954 Frederiksberg C Rolighedsvej 6 - 10, 1958 Frederiksberg C Sankt Nikolaj Vej 11 - 15, 1953 Frederiksberg C CVR-nr. 30 45 87 88
Bestyrelse	Uwe Krøger Andersen Jørgen Kim Petersen Børge Tamsmark Leif Jeppsson Peter Volsted Pedersen Anna-Ida Girelli Inger Halleløv Allan Andersen Siv P. Jensen
Administrator	Qvortrup Administration A/S Sortedam Dossering 43 2200 København N Tlf. nr. 35 35 43 00
Revisor	AP Statsautoriserede Revisorer Nørre Farimagsgade 11 1364 København K Tlf.: 70 15 78 11 www.ap.dk

Årsrapportens godkendelse

Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2007 / 2008 for Andelsboligforeningen Hostrups Have.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 27. marts 2009

Bestyrelse:

Uwe Krøger Andersen
Formand

Jørgen Kim Petersen

Børge Tamsmark

Leif Jeppsson

Peter Volsted Pedersen

Anna-Ida Girelli

Inger Halleløv

Allan Andersen

Siv P. Jensen

Administrator:

Qvortrup Administration A/S

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Hostrups Have

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Hostrups Have for regnskabsåret 1. juli 2007 - 31. december 2008, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, andelskroneberegning og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten 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 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 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 udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2007 - 31. december 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 27. marts 2009

AP | Statsautoriserede Revisorer

Kurt Christensen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne gældende for regnskabsklasse B i Årsregnskabsloven tillemptet de særlige forhold i andelsboligforeningen og dets vedtægter.

Resultatopgørelse

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og udgifter.

Periodisering indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbene er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2008.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. december 2008.

Vedligeholdelsesomkostninger er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen herved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb i 2007.

Balance

Aktiver:

Ejendommen er bogført til købspris med tillæg af stiftelses-, handels og prioritetsomkostninger. Der afskrives ikke på ejendommen.

Til forbedringer henføres omkostninger, der er afholdt for at sætte ejendommen i en bedre stand end ved foreningens køb i 2007, og som tilfører ejendommens beboere en højere brugs- og nytteværdi.

Det bør bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke er lig med ejendommens handelsværdi. Handelsværdien vil kun kunne fastsættes ved en uvildig vurdering af ejendommen af en valuar.

Passiver:

Prioritetsgæld er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen havde valgt at indfri gælden pr. 31. december 2008, skulle man have betalt et beløb, svarende til gældens kursværdi pr. 31. december 2008.

Der er ikke foretaget kursregulering i årsrapporten.

Markedsværdierne af de finansielle kontrakter, renteswaps, medtages i balancen og noteoplyses. De årlige reguleringer af markedsværdierne posteres direkte på foreningens egenkapital. Det er hensigten og planlagt at beholde renteswapaftalerne indtil de aftalte udløbstidspunkter.

Resultatopgørelse for 1. juli 2007 - 31. december 2008

		Budget	
Note	Indtægter	2007 / 2008	2007 / 2008
1	Boligafgifter	67.679.000	69.655.122
2	Lejeindtægter	12.033.000	9.663.157
3	Drift af vaskeri	250.000	135.042
4	Andre indtægter	13.525.000	14.082.471
	Udlejning af antenneplads	75.000	66.739
		93.562.000	93.602.531
	 Omkostninger		
	Ejendomsskatter	3.200.000	2.813.886
	El- og gasforbrug	590.000	810.585
	Vandforbrug	1.650.000	2.415.104
	Renovation	1.900.000	1.550.054
5	Forsikringer og abonnementer	1.030.000	1.123.123
6	Anden renholdelse	800.000	891.489
7	Ejendomsopsparing	1.632.000	1.674.824
8	Administration	1.575.000	1.971.860
9	Vedligeholdelse	2.809.000	3.665.247
10	Ekstraordinær vedligeholdelse	5.500.000	3.428.992
		20.686.000	20.345.164
	 Resultat før afskrivninger og renter	72.876.000	73.257.367
	 Resultat før renter	72.876.000	73.257.367
11	Renter, netto	62.640.000	62.763.879
	Resultat før skat	10.236.000	10.493.488
12	Skat af årets resultat	0	0
	 Årets resultat	10.236.000	10.493.488

Balance 31. december 2008

Note	Aktiver	2008
	Anlægsaktiver	
12	Immaterielle anlægsaktiver	
	Materielle anlægsaktiver	
	Ejendommen matr. nr. 57 B, 57 BO, 57 BP og 57 Q, Frederiksberg:	
	Købspris	1.151.036.820
	Ejendommen i alt	1.151.036.820
	Anlægsaktiver i alt	1.151.036.820
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
	Boligafgiftsrestancer	331.254
13	Andre tilgodehavender	75.422
	Periodeafgrænsningsposter	317.803
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	2.738.438
	Tilgodehavender i alt	3.462.917
14	Likvide beholdninger	145.244
	Omsætningsaktiver i alt	3.608.161
	Aktiver i alt	1.154.644.981

Balance 31. december 2008

Note	<u>Passiver</u>	<u>2008</u>
	<u>Egenkapital</u>	
15	Andelskapital	28.248.050
16	Reserver	27.619.268
	Markedsværdiregulering af swapaftaler	-246.089.255
	Egenkapital i alt	<u>-190.221.937</u>
	 <u>Gældsforpligtelser</u>	
	Langfristede gældsforpligtelser	
17	Prioritetsgæld	1.051.862.208
	Markedsværdiregulering af swapaftaler	246.089.255
	Deposita og forudbetalt leje, lejere	2.434.017
		<u>1.300.385.480</u>
	 Kortfristede gældsforpligtelser	
	Driftskonto, Nykredit Bank	39.795.677
	Forudbetalt boligafgift, samt andelsindskud	1.047.352
18	Varmeregnskab	527.405
	Indvendig vedligeholdelse, lejere	825.726
19	Anden gæld	2.285.278
		<u>44.481.438</u>
	 Gældsforpligtelser i alt	<u>1.344.866.918</u>
	 Passiver i alt	<u>1.154.644.981</u>
20	Sikkerhedsstillelser	
21	Eventualforpligtelse	

Andelskroneberegning pr. 31. december 2008

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffessummen	1.151.036.820
b) Handelsværdi som udlejningsejendom	ej vurderet
c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2008	1.155.000.000

	Princip A	Princip C
Egenkapital jf. regnskabet	-190.221.937	-190.221.937
Markedsværdiregulering af swapaftaler	246.089.255	246.089.255
Ejendommens værdi reguleres således:		
Værdi jf. punkterne ovenfor	1.151.036.820	1.155.000.000
Bogført værdi	-1.151.036.820	-1.151.036.820
Kursregulering af prioritetsgæld:		
Restgæld af prioritetsgæld	0	901.803.000
Kurværdi af prioritetsgæld	0	-885.570.546
Merværdi til fordeling på solgte andele	55.867.318	76.062.952
 Indmeldte andelshaveres m ² pr. 31. december 2008	 56.496	 56.496,1
 Svarende til en andelskrone pr. m ² til i alt	 989	 1.346
 Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til		 1.346
 Andelskronen har udviklet sig således:		
Værdi pr. 31. december 2008		1.346
Værdi efter stiftelse		2.900
Værdi ved stiftelse af foreningen		500

Noter

	Budget	
	2007 / 2008	2007 / 2008
1 Boligafgifter		
Boligafgifter, boliger	67.679.000	69.655.122
	67.679.000	69.655.122
2 Lejeindtægter		
Lejeindtægter, boliger	5.210.000	3.665.055
Lejeindtægter, erhverv	6.423.000	5.318.181
Lejeindtægter, kælderleje	125.000	130.089
Lejeindtægter, garager	200.000	194.828
Lejeindtægter, carporte	75.000	83.914
Indtægtsført erhvervsandel af varmeudgifter	0	184.044
Hensættelse indvendig vedligeholdelse	0	-197.954
Tab/vind lejeindtægter	0	285.000
	12.033.000	9.663.157
3 Drift af vaskeri		
Vaskeriindtægter	250.000	272.314
Rengøring vaskeri, løn	0	-6.682
Rengøring vaskeri	0	-5.000
Sæbe/vaskekort	0	-81.789
Vaskeri eftersyn	0	-43.801
	250.000	135.042
4 Andre indtægter		
Indtægt ved salg af goodwill	0	500.000
Merværdi ved salg af andele	13.525.000	13.111.791
Overtaget indvendig vedligeholdelse	0	666.930
Omkostninger salg af egne lejligheder	0	-196.250
Ventelistegebyrer		0
	13.525.000	14.082.471
5 Forsikringer og abonnementer		
Ejendomsforsikring	630.000	629.231
Selvrisiko forsikring	0	5.844
Traktorforsikring m.v.	0	1.248
Elevator lovpligtig service	400.000	467.465
Diverse abonnementer	0	19.335
	1.030.000	1.123.123

Noter

	Budget	
	2007 / 2008	2007 / 2008
6 Anden renholdelse		
Trappevask og vinduespolering - bureau	800.000	854.206
Affald, opbæring, kørsel	0	4.125
Vejsalt og rengøringsartikler	0	33.158
	800.000	891.489
7 EjendomsPasning		
Lønninger og feriepenge	1.385.000	1.470.903
Lønrefusion	0	-20.148
ATP	10.000	9.706
Lønsumsafgift	90.000	77.570
Arbejdstøj	30.000	28.034
Lovpligtig arb.skade	15.000	14.408
Dagpenge-forsikring foreningen	2.000	1.711
Varme inspektørkontor	50.000	51.115
	1.582.000	1.633.299
Afløsning af vicevært	50.000	41.525
	1.632.000	1.674.824
8 Administration		
Mødeudgifter generalforsamling	50.000	74.838
Arrangementer	0	43.069
Kontingent ABF	0	5.480
Gaver	0	12.271
Diverse egne lokaler	0	9.997
Kontorhold, porto og gebyrer	85.000	51.028
Hjemmeside , IT omkostninger	0	47.952
Telefon, elevator abb.	0	36.435
Telefon	0	36.944
Telefongodtgørelse	55.000	55.200
Drift fælleslokale	0	89.545
Revision og regnskab	75.000	60.000
Revisor, åbningsbalance	0	57.500
Administrationshonorar	950.000	939.039
Udlejningsomkostninger	0	266.062
Varmeregnskab	360.000	186.500
	1.575.000	1.971.860

Noter

		Budget	
		2007 / 2008	2007 / 2008
9	Vedligeholdelse		
	Murer		118.446
	Maler		121.880
	Graffitirens, grundbehandling		49.982
	Tømrer og snedker		373.720
	Elektriker		404.807
	Kloakarbejder		29.803
	Blikkenslager		1.293.350
	VVS-varmeinstallationer		283.406
	Glarmester		29.415
	Låsesmed		196.589
	Diverse materialer til egen forarbejdning		215.395
	Skadedyrsbekæmpelse		124.654
	Gård, have og vej		118.905
	Elevator service og eftersyn		272.495
	Elevator, abb. tryghedsalarm		32.400
		2.809.000	3.665.247
		2.809.000	3.665.247
10	Ekstraordinær vedligeholdelse		
	Udskiftning termoruder		1.042.124
	Reparation af tag		4.947.290
	Renovering af trappegange		2.534.591
	Reparation af portdæk		374.239
	TV/kloak inspektion mv.		461.266
	Indretning af beboerlokale		29.263
	Teknikerhonorar		40.219
	Overført til forbedring		-6.000.000
		5.500.000	3.428.992
		5.500.000	3.428.992

Noter

		Budget	
		2007 / 2008	2007 / 2008
11	Renter, netto		
	Renteudgifter, NYK variabel obligationslån	51.165.000	70.342.858
	Renteudgifter, Nykredit Bank anlægslån	8.775.000	12.067.122
	Renteudgifter, bank	2.700.000	3.193.259
	Renteudgifter, kreditorer	0	168
		62.640.000	85.603.407
	Renteindtægter, bank	0	-4.937
	Renteindtægter, swap-aftale	0	-22.660.641
	Renteindtægter, Grundejernes Investeringsfond	0	-103.027
	Renteindtægter, refusionsopgørelse	0	-70.923
		62.640.000	62.763.879
12	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	0	0
		0	0

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Det skattepligtige resultat er negativt, hvorfor der ikke påhviler foreningen skat.

		2008
12	Købspris	
	Købspris jf. skøde	1.125.000.000
	Købsomkostninger	20.036.820
	Overtaget entreprisekontrakt fra sælger	2.300.000
	Forbedringsandel af ekstraordinær vedligeholdelse	3.700.000
		1.151.036.820

(Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2008 kr. 1.155.000.000)

13	Andre tilgodehavender	
	Forsikringserstatninger	5.422
	Udlæg vurdering andelslejlighed	70.000
		75.422
14	Likvide beholdninger	
	Amagerbanken, bestyrelseskonto	81.036
	Kassebeholdning	5.000
	Nykredit Bank, 8117 1591597	59.208
		145.244

Noter

15 Andelskapital

	Antal m2	2008
Fuldt indskud:		
Saldo primo	51.027,5	25.513.750
Solgt i årets løb	5.468,6	2.734.300
	56.496,1	28.248.050

16 Reserver

Overtaget indestående Grundejernes Investeringsfond	17.125.781
Overført årets resultat tidligere år	0
Årets resultat	10.493.487
	27.619.268

17 Prioritetsgæld

	Restgæld	Obligations- restgæld	Kursværdi	Afdrag
Nykredit, variabel obl.lån, kurs 98,20	901.803.000	901.803.000	885.570.546	0
Nykredit, anlægslån	150.059.208	0	150.059.208	0
	1.051.862.208	901.803.000	1.035.629.754	0

18 Varmeregnskab

	2008
Varme indbetalt aconto	2.839.740
Køb af varme	-2.312.335
	527.405

19 Anden gæld

AP Statsautoriserede Revisorer	60.000
Qvortrup Administration A/S	3.519
Byggesagskreditorer	290.017
Diverse regninger	191.601
Frederiksberg Kommune	959.317
Kvartalslejere, januar + februar	641.852
ATP	2.195
Lønsumsafgift	13.404
Skyldig feriepenge	123.373
	2.285.278

Noter

20 Sikkerhedsstillelser

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit er der indgået en swap-aftale med hovedstol på kr. 150.000.000, hvor det er foreningens lån i Nykredit Bank, der ligger bag aftalen.

Aftalen er indgået i 2007 med virkning fra 28. juni 2007 til 30. juni 2037.

Anlægslånet er byttet til et fastrente lån på 3,65%.

Mellem andelsboligforeningen og Nykredit er der indgået en swap-aftale med hovedstol på kr. 901.803.000, hvor det er foreningens Nykreditlån, der ligger bag aftalen.

Aftalen er indgået i 2007 med virkning fra 28. juni 2007 til 30. juni 2037.

Anlægslånet er byttet til et fastrente lån på 3,65%.

Den samlede markedsværdi på swap-aftalerne kan pr. 30. december 2008 opgøres til et tab på kr. -246.089.255.

I henhold til den indgåede kontrakt med Nykredit Bank kan de kræve, at der stilles yderligere sikkerhed såfremt sikkerhedsmargen overskrides som følge af en negativ markedsværdi.

Andelsboligforeningen er ikke blevet afkrævet yderligere sikkerhedsstillelse af Nykredit Bank som følge af den negative markedsværdi.

21 Eventualforpligtelse

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden stiftelsen er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed for kælderlejemål og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventalskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Drifts- og likviditetsbudget for 2009

Note	Driftsbudget	Budget 2007 / 2008	Resultat 2007 / 2008	Budget 2009
	Indtægter			
1	Boligafgift	67.679.000	69.655.122	50.155.000
2	Lejeindtægter	12.033.000	9.663.157	5.736.000
3	Drift af vaskeri	250.000	135.042	40.000
4	Andre indtægter	13.525.000	14.082.471	1.200.000
	Udlejning af antenneplads	75.000	66.739	54.000
	Indtægter i alt	93.562.000	93.602.531	57.185.000
	Udgifter			
	Ejendomsskatter	3.200.000	2.813.886	1.996.000
	El- og gasforbrug	590.000	810.585	510.000
	Vandforbrug	1.650.000	2.415.104	2.045.000
	Renovation	1.900.000	1.550.054	1.088.000
5	Forsikringer og abonnementer	1.030.000	1.123.123	729.000
6	Anden renholdelse	800.000	891.489	755.000
7	Ejendomsopsparing	1.632.000	1.674.824	1.151.000
8	Administration	1.575.000	1.971.860	1.784.000
9	Vedligeholdelse	2.809.000	3.665.247	3.735.000
10	Ekstraordinær vedligeholdelse	5.500.000	3.428.992	3.750.000
	Afskrivninger	0	0	0
		20.686.000	20.345.164	17.543.000
11	Renteudgifter, prioritetslån	51.165.000	70.342.858	32.916.000
	Renteswap-renter	0	-22.660.641	0
	Renteudgifter, anlægslån	8.775.000	12.067.122	5.475.000
	Renteudgifter, kassekredit	2.700.000	3.193.259	2.009.000
	Renteindtægter, bank	0	-4.769	-11.000
	Renteindtægter, Grundejernes Investeringsfond	0	-103.027	-10.000
	Renteindtægter, andre	0	-70.923	0
12	Skat af årets resultat	0	0	0
	Udgifter i alt	83.326.000	83.109.043	57.922.000
	Årets resultat	10.236.000	10.493.488	-737.000

(overføres til næste side)

Drifts- og likviditetsbudget for 2009

Likviditetsbudget (arbejdskapital)	Budget 2007 / 2008	Resultat 2007 / 2008	Budget 2009
Årets resultat	10.236.000	10.493.488	-737.000
Regulering for poster uden likviditetsvirkning:			
Afskrivninger jf. ovenfor	0	0	0
Driftens bidrag til likviditet	10.236.000	10.493.488	-737.000
Andre ind- og udbetalinger			
Indskud ved salg af andel	27.450.000	28.248.050	0
Køb af ejendommen	-1.125.000.000	-1.125.000.000	0
Købsomkostninger	-25.000.000	-26.036.820	0
Hjemtagelse af Nykreditlån	901.803.000	901.803.000	0
Hjemtagelse af Nykredit, anlægslån	150.000.000	150.059.208	0
Frigivelse af Grundejernes Investeringsfond	14.500.000	14.387.342	0
Bevægelse deposita mv.	0	2.434.017	0
Ændring i arbejdskapitalen	-46.011.000	-43.611.715	-737.000
Arbejdskapital primo	0	0	-43.612.000
Arbejdskapital ultimo	-46.011.000	-43.611.715	-44.349.000
Arbejdskapitalen kan specificeres således			
Omsætningsaktiver, ekskl. indestående Grundejernes Investeringsfon		869.723	
Kortfristet gæld		-44.481.438	
		-43.611.715	-44.349.000
Trækingsret på kassekredit i Nykredit Bank		50.000.000	50.000.000
		6.388.285	5.651.000