

**ANDELSBOLIGFORENINGEN**  
**ARKONAGADE 6 & 8**

**ÅRSREGNSKAB 1. juli 2007 – 30. juni 2008**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på foreningens ordinære  
generalforsamling

Den / 2008

---

dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

Foreningsoplysninger	2
Årsrapportens godkendelse	3
Revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2007 – 30. juni 2008	6
Balance pr. 30. juni 2008	7
Noter til årsrapporten	9 – 11
Budget 2008/09	12

## **FORENINGSOPLYSNINGER**

---

### **Foreningens navn**

Andelsboligforeningen Arkonagade 6 & 8  
c/o Ejendomsadministrationen Rørbeck & Saucant  
Dantes Plads 1  
1556 København V  
Hjemsted: Københavns Kommune

### **Bestyrelse**

Jørgen Krause (formand)  
Henning Bech  
Jane Kjeldgaard  
Rosa Kåstrup  
Henrik Simonsen  
Martin Larsen (suppleant)

### **Administrator**

Cand.jur. Niels Saucant  
Ejendomsadministrationen Rørbeck & Saucant  
Dantes Plads 1  
1556 København V  
Tlf.: 33 12 68 10

### **Revision**

Karl Brylle  
statsautoriseret revisor

## ÅRSRAPPORTENS GODKENDELSE

---

### Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2007/08 for Andelsboligforeningen Arkonagade 6 & 8.

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.

København, den 2008

Bestyrelse

Jørgen Krause  
(formand)

Henning Bech

Jane Kjeldgaard

Rosa Kåstrup

Henrik Simonsen

## REVISIONSPÅTEGNING

---

### REVISIONSPÅTEGNING

Jeg har revideret det af bestyrelsen aflagte årsregnskab for 1. juli 2001 – 30. juni 2002 for Andelsboligforeningen Arkonagade 6 & 8.

#### **Den udførte revision**

Jeg har i overensstemmelse med almindeligt anerkendte revisionsprincipper tilrettelagt og udført revisionen med henblik på at opnå en begrundet overbevisning om, at årsregnskabet er uden væsentlige fejl og mangler. Under revisionen har jeg ud fra en vurdering af væsentlighed og risiko efterprøvet grundlaget og dokumentationen for de i årsregnskabet anførte beløb og øvrige oplysninger. Jeg har herunder taget stilling til den af ledelsen valgte regnskabspraksis og de udøvede regnskabsmæssige skøn samt vurderet, om årsregnskabets informationer som helhed er fyldestgørende.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er således min opfattelse, at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens krav til regnskabsaflæggelsen, og at det giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, økonomiske stilling samt resultat.

København, den 200

Revisionsfirmaet Brylle-Larsen

Karl Brylle  
statsautoriseret revisor

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

---

### **GENERELT**

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

Der foretages periodisering af væsentlige indtægter og udgifter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbene er indbetalt til foreningen 30. juni 2008.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 30. juni 2008.

Vedligeholdelsesomkostninger er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen ved lige, uden at ejendommen herved er bragt i væsentligt bedre stand end ved foreningens køb i 1963.

### **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 bedre stand end ved foreningens køb, 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.

#### **PASSIVER**

Prioritetsgæld er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag.

**RESULTATOPGØRELSE 1. juli 2007 – 30. juni 2008**

Noter	Regnskab	Budget	Regnskab
	2007/08	2007/08	2006/07
	kr.	kr.	kr.
Boligafgift	694.520	694.520	622.915
Leje	0	0	29.646
Henlagt indvendig vedligehold.	0	0	-2.257
Leje kælder/loft	2.400	2.400	2.925
Antenneafgift	0	0	1.200
Renteindtægter m.v.	38.861	25.000	7.603
<b>Indtægter i alt</b>	<b>735.781</b>	<b>721.920</b>	<b>662.032</b>
Ejendomsskatter	-40.016	-40.000	-38.182
Vandforbrug	-49.537	-55.000	-53.487
Renovation m.v.	-25.774	-25.000	-24.018
El	-11.867	-9.000	-13.631
CopyDan m.v.	-3.093	0	-2.409
Forsikringer	-26.263	-27.000	-24.556
Vedligeholdelse gård	-21.368	-27.000	-21.132
Fjernvarmeafgift	-89.146	-80.000	-77.206
<b>Faste omkostninger i alt</b>	<b>-267.064</b>	<b>-263.000</b>	<b>-254.621</b>
Fælles gårdmand	-29.214	-30.000	-26.222
Øvrig renholdelse	0	-1.000	-270
Administrationshonorar	-37.000	-37.000	-36.200
Revisionshonorar	-10.000	-10.000	-9.475
Varmeregnskab	0	-6.000	-5.130
1 Møder og diverse administration	-3.707	-10.000	-10.387
Vurdering af ejendom	0	-8.250	-8.750
Foreningsskat	0	0	0
<b>Variable omkostninger i alt</b>	<b>-79.921</b>	<b>-102.250</b>	<b>-96.434</b>
<b>Driftsudgifter i alt</b>	<b>-346.985</b>	<b>-365.250</b>	<b>-351.055</b>
2 Prioritetsrenter	-76.745	-76.982	-81.599
2 Prioritetsafdrag	-143.346	-143.346	-139.125
Statstilskud	8.175	8.175	11.413
<b>Kapitaludgifter i alt</b>	<b>-211.916</b>	<b>-212.153</b>	<b>-209.311</b>
7 Afskrivning antenneanlæg	0	0	-7.008
3 Vedligeholdelse	-119.910	-144.517	-49.407
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-678.811</b>	<b>-721.920</b>	<b>-616.781</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>56.970</b>	<b>0</b>	<b>45.251</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI**

<b>AKTIVER</b>		<b>2008</b>	<b>2007</b>
Noter		kr.	kr.
	Danske Bank 3330 188.847	108.363	151.202
	Danske Bank 4783 218.542	1.300.000	207.309
	Danske Bank 588-0971	6.438	10.296
	Foreningens rådighedsbeløb	2.000	2.000
	Fraflyttere	19.683	20.963
4	Diverse forudbetalinger	16.711	14.733
5	Varmeregnskab	16.034	53.314
	<b>Omsætnings aktiver i alt</b>	<b>1.469.229</b>	<b>459.817</b>
6	Antenneanlæg	0	0
7	Ejendommen (kontant ejendomsværdi 01.10.2007 23.500.000 kr.)	3.192.560	3.192.560
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>4.661.789</b>	<b>3.652.377</b>
<b>PASSIVER</b>			
	Forudbetalt boligafgift, leje og varme	11.541	9.034
	Mellemregning administrator	7.727	10.688
8	Skyldige omkostninger	44.330	29.889
	Selskabsskat	114.000	-
	Fast forudbetalt leje og deposita	0	9.882
9	Indvendig vedligeholdelse	0	7.685
	<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>177.598</b>	<b>67.178</b>
2	Prioritetsgæld	2.134.577	2.277.923
	<b>Gæld i alt</b>	<b>2.312.175</b>	<b>2.345.101</b>
	Andelsindskud	240.869	238.320
10	Kapitalkonto	2.108.745	1.068.956
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.349.614</b>	<b>1.307.276</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>4.661.789</b>	<b>3.652.377</b>
11	Andelsværdi pr. m2	16.519,17	15.761,23

## NOTER

	<u>2007/08</u>	<u>2006/07</u>	
	kr.	kr.	
<b>1 Møder og diverse administration</b>			
Mødeudgifter	0	1.535	
Diverse gebyrer	1.457	1.475	
Vurderingshonorar	2.250	3.200	
Varmer kælde nr. 6	0	4.177	
	<u>3.707</u>	<u>10.387</u>	
<b>2. Prioritetsydelsler/gæld</b>			
	Restgæld	Renter	Afdrag
	30.06.2007	kr.	kr.
Nykredit, 3 % - 12 ¼ år	<u>2.134.577</u>	<u>76.745</u>	<u>143.346</u>
Kursværdi 30.06.2008	<u>1.912.581</u>		
Pr. 30.06.2009 resterer 1.986.881 kr. af lånet og pr. 30.6.2013 1.349.912 kr.			
Til sikkerhed for mellemværender med Den Danske Bank er deponeret ejerpantebrev nominelt 150.000 kr.			
<b>3. Vedligeholdelse</b>			
Rådgiver fjernvarmekonvertering	30.040	9.689	
Rådgiver altan mod gård	14.086	-	
Tømrer	0	4.935	
VVS	0	14.411	
Tilsyn varmeanlæg	8.276	9.688	
Elektriker	4.082	9.853	
Terazzobelægning	42.500	-	
Varmeanlæg (pumpe m.v.)	19.793	-	
Diverse	1.133	831	
	<u>119.910</u>	<u>831</u>	
<b>4. Diverse forudbetalinger</b>			
Bygningsforsikring	12.189	11.423	
Arbejdsskadeforsikring	1.352	1.155	
CopyDan	1.875	1.218	
Diverse	1.295	937	
	<u>16.711</u>	<u>14.733</u>	

## NOTER

	2007/08	2006/07
	kr.	kr.
<b>5. Varmeregnskab 2007/08</b>		
Udgifter	97.311	92.441
Å conto betalinger	<u>-82.950</u>	<u>-40.800</u>
	14.361	51.641
Varmeregnskab 2005/06	<u>1.673</u>	<u>1.673</u>
	<u>16.034</u>	<u>53.314</u>
<b>6. Antenneanlæg</b>		
Saldo 01.07	0	7.008
Afskrevet, 10 % af 70.125 kr.	<u>0</u>	<u>-7.008</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>7. Ejendommen</b>		
Ejendommens anskaffelsesværdi	3.101.710	3.101.710
Badeværelse	<u>90.850</u>	<u>90.850</u>
	<u>3.192.560</u>	<u>3.192.560</u>
<b>8. Skyldige omkostninger</b>		
Revisionshonorar	10.000	9.475
Ejendomsservice	7.481	2.375
Administrator	4.700	4.700
Fjernvarme	0	11.555
Diverse	<u>22.149</u>	<u>1.784</u>
	<u>44.330</u>	<u>29.889</u>
<b>9. Indvendig vedligeholdelse</b>		
Saldo 01.07	7.685	11.641
Lejlighed solgt som andel	-7.685	-
Hensat	0	2.257
Forbrugt	<u>0</u>	<u>-6.213</u>
	<u>0</u>	<u>7.685</u>
<b>10. Kapitalkonto</b>		
Saldo 01.07		1.068.956
Årets resultat	56.970	884.580
Prioritetsafdrag	<u>143.346</u>	45.251
		200.316
Salg af andel	948.788	139.125
Overført fra indvendig vedlh.	7.685	-
Vurdering andel	-3.000	-
Skat	<u>-114.000</u>	-
	839.473	-
	<u>2.108.745</u>	<u>1.068.956</u>

Foreningen er beskattet af fortjenesten ved salget af andel nr. 4.

## NOTER

	<u>2007/08</u>	<u>2006/07</u>
	kr.	kr.
<b>11. Andelsværdi pr. m2</b>		
Beregningsgrundlaget er i henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 3 jf. vedtægternes § 30 opgjort efter "Kontantværdimetoden".		
<b>Kontantværdimetoden</b>		
Egenkapital ifølge regnskabet	2.349.614	1.307.276
Ejendommens bogførte værdi	-3.192.560	-3.192.560
Ejendommens kontantværdi 01.10.2007	23.500.000	23.500.000
Prioritetsgæld ifølge regnskabet	2.134.577	2.277.923
Kursværdi af prioritetsgæld	-1.912.581	-2.063.343
	<u>22.879.050</u>	<u>21.829.296</u>
Hensat til opsat vedligeholdelse m.v.	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Reguleret egenkapital</b>	<u><b>22.879.050</b></u>	<u><b>21.829.296</b></u>
<b>Andelsværdi pr. kvadratmeter</b>	<u><b>16.519,17</b></u>	<u><b>15.761,23</b></u>

### Andelsværdien for regnskabsåret 2007/08

Andelsværdien pr. kvadratmeter 2.819,50 kr. udregnes som den regulerede egenkapital 3.733.016 kr. divideret med det totale antal kvadratmetre (ekskl. lejere) 1.385.

Andelsværdien opgjort efter vedtægternes § 4 udgør herefter:

	<u>m2</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andelsværdi</u>
2 værelseslejligheder	61	10.980	1.007.669
2 ½ værelseslejligheder	75	13.500	1.238.938
3 værelseslejligheder	80	14.400	1.321.534

## A/B Arkonagade

## Forslag til budget for året 2008/2009

	<u>Budget</u> <u>2008/2009</u>	<u>Regnskab</u> <u>2007/2008</u>
Boligafgift	697.078	694.520
Leje kælder/loft	2.400	2.400
Renteindtægter	28.100	38.861
<b>Indtæger i alt</b>	<u>727.578</u>	<u>735.781</u>
Ejendomsskatter	42.216	40.016
Vandforbrug	51.023	49.537
Renovation m.v.	26.547	25.774
EI	12.223	11.867
CopyDan m.v.	3.123	3.093
Forsikringer	27.050	26.263
Vedligeholdelse gård	22.009	21.368
Fjernvarmeafgift	102.517	89.146
<b>Faste omkostninger i alt</b>	<u>286.708</u>	<u>267.064</u>
Fælles gårdmand	30.090	29.214
Øvrig renholdelse	500	0
Administrationshonorar	38.000	37.000
Revisionshonorar	10.300	10.000
Varmeregnskab	6.959	0
Møder og diverse administration	3.850	3.707
Vurdering af ejendom	0	0
Foreningsskat	0	0
	<u>89.699</u>	<u>79.921</u>
<b>Driftsudgifter i alt</b>	<u>376.407</u>	<u>346.985</u>
Prioritetsrenter 3% 12 1/4 år	71.744	76.745
Prioritetsafdrag	147.695	143.346
Statstilskud	-4.937	-8.175
Renteudgifter bank m.fl.	0	0
<b>Kapitaludgifter i alt</b>	<u>214.502</u>	<u>211.916</u>
Vedligeholdelse	136.669	119.910
<b>Øvrige omkostninger</b>	<u>136.669</u>	<u>119.910</u>
<b>Udgifter i alt</b>	<u>727.578</u>	<u>678.811</u>
<b>Årets resultat</b>	<u>0</u>	<u>56.970</u>