

**ANDELSBOLIGFORENINGEN**

**ARKONAGADE 6 & 8**

**ÅRSREGNSKAB 1. juli 2008 - 30. juni 2009**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på foreningens ordinære  
generalforsamling

Den ~~1~~ 27. 10. 09

  
dirigent

## **INDHOLDSFORTEGNELSE**

---

Foreningsoplysninger	2
Årsrapportens godkendelse	3
Revisionspåtegning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2008 - 30. juni 2009	6
Balance pr. 30. juni 2009	7
Noter til årsrapporten	9 – 11

## **FORENINGSOPLYSNINGER**

---

### **Foreningens navn**

Andelsboligforeningen Arkonagade 6 & 8  
c/o Advokatanpartsselskab Ejendomsadministration Adlex  
Frederiksborggade 5 A, 2.  
1360 København v  
Hjemsted: Københavns Kommune

### **Bestyrelse**

Johannsen Holm-Rasmussen  
Rosa Kåstrup  
Martin Biil-Larsen  
Henrik Simonsen  
Marlene E. Jensen  
Lotte Malmkov (suppleant)

### **Administrator**

Advokat Steen Thomsen, ADLEX Ejendomsadministration ApS  
Frederiksborggade 5 A, 2.  
1360 København v  
33 30 70 80

## ÅRSRAPPORTENS GODKENDELSE

---

### Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2008/09 for Andelsboligforeningen Arkonagade 6 & 8.

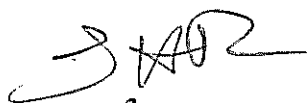
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

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

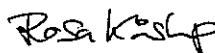
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2009

Bestyrelse



Johanne Holm-Rasmussen

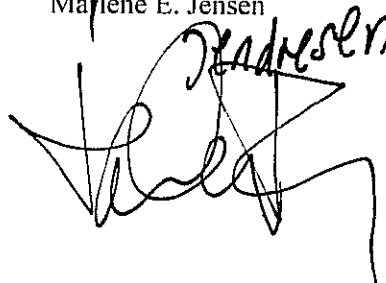


Rosa Kåstrup

Martin Biil-Larsen

Henrik Simonsen

Mariene E. Jensen



## REVISIONSPÅTEGNING

---

### REVISIONSPÅTEGNING

Jeg har revideret det af bestyrelsen aflagte årsregnskab for 1. juli 2008 - 30. juni 2009 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 28. september 2009

Revisionsfirmaet Brylle-Larsen

Karl Brylle

## **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 2008 – 30. juni 2009**

Noter	Regnskab	Regnskab
	2008/09	2007/08
	kr.	kr.
Boligafgift	697.078	694.520
Leje kælder/loft	2.400	2.400
Renteindtægter m.v.	44.762	38.861
<b>Indtægter i alt</b>	<b>744.240</b>	<b>735.781</b>
Ejendomsskatter	-36.872	-40.016
Vandforbrug	-47.210	-49.537
Renovation m.v.	-23.753	-25.774
El	-11.185	-11.867
CopyDan m.v.	-3.993	-3.093
Forsikringer	-27.381	-26.263
Vedligeholdelse gård	-21.684	-21.368
Afskrivning varmeregnskaber	-105.491	-89.146
<b>Faste omkostninger i alt</b>	<b>-277.569</b>	<b>-267.064</b>
Fælles gårdmand	-30.975	-29.214
Øvrig renholdelse	-3.873	-
Administrationshonorar	-34.125	-37.000
Revisionshonorar	-10.500	-10.000
Varmeregnskab (2 år)	-13.592	-
1 Møder og diverse administration	-4.509	-3.707
<b>Variable omkostninger i alt</b>	<b>-97.574</b>	<b>-79.921</b>
<b>Driftsudgifter i alt</b>	<b>-375.143</b>	<b>-346.985</b>
2 Prioritetsrenter	-72.250	-76.745
2 Prioritetsafdrag	-147.695	-143.346
Statstilskud	4.937	8.175
<b>Kapitaludgifter i alt</b>	<b>-215.008</b>	<b>-211.916</b>
3 Vedligeholdelse	-136.743	-119.910
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-726.894</b>	<b>-678.811</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>17.346</b>	<b>56.970</b>

**BALANCE PR. 30. JUNI**

<b>AKTIVER</b>		<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>Noter</b>		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	8.793	-
	Danske Bank 3330 188.847	1.369.436	108.363
	Danske Bank 4783 218.542	0	1.300.000
	Danske Bank 588-0971	0	6.438
	Foreningens rådighedsbeløb	2.000	2.000
	Mellemregning administrator	19.019	-
	Fraflyttere	36.084	19.683
4	Diverse forudbetalinger	34.511	16.711
5	Varmeregnskab	0	16.034
	<b>Omsætnings aktiver i alt</b>	<b>1.469.843</b>	<b>1.469.229</b>
6	Ejendommen (kontant ejendomsværdi 01.10.2008 21.100.000 kr.)	3.192.560	3.192.560
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>4.662.403</b>	<b>4.661.789</b>
<b>PASSIVER</b>			
	Forudbetalt boligafgift m.v.	0	11.541
	Mellemregning administrator	0	7.727
5	Varmeregnskab 2007/08 og 2008/09	4.904	-
7	Skyldige omkostninger	41.962	44.330
	Selskabsskat	114.000	114.000
8	Indvendig vedligeholdelse	0	0
	<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>160.866</b>	<b>177.598</b>
2	Prioritetsgæld	1.986.882	2.134.577
	<b>Gæld i alt</b>	<b>2.147.748</b>	<b>2.312.175</b>
	Andelsindskud	240.869	240.869
9	Kapitalkonto	2.273.786	2.108.745
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.514.655</b>	<b>2.349.614</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>4.662.403</b>	<b>4.661.789</b>
10	Andelsværdi pr. m2	14.791,53	14.783,32

## NOTER

	<u>2008/09</u>	<u>2007/08</u>
	kr.	kr.
<b>1 Møder og diverse administration</b>		
Mødeudgifter	1.935	0
Diverse gebyrer	2.444	1.457
Vurderingshonorar	0	2.250
Diverse	130	0
	<u>4.509</u>	<u>3.707</u>

### 2. Prioritetsydelse/gæld

	<u>Restgæld</u>	<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>
	30.06.2009	kr.	kr.
Nykredit, 3 % - 11 ¼ år	<u>1.986.882</u>	<u>72.250</u>	<u>147.695</u>
Kursværdi 30.06.2009	<u>1.922.706</u>		

Pr. 30.06.2010 resterer 1.834.706 kr. af lånet og pr. 30.6.2014 1.178.411 kr.

Til sikkerhed for mellemværender med Den Danske Bank er deponeret ejerpantebrev nominelt 150.000 kr.

### 3. Vedligeholdelse

Rådgiver fjernvarmekonvertering	8.909	30.040
Rådgiver altan mod gård	16.647	14.086
Rådgiver varme- og brugsvandsinstallation	31.785	-
Rådgiver asbest	4.688	-
Rådgiver gårdfacade	35.000	-
Energirådgivning	18.881	-
VVS	2.278	-
Tilsyn varmeanlæg	0	8.276
Elektriker	15.791	4.082
Terazzobelægning	0	42.500
Varmeanlæg	2.183	19.793
Diverse	581	1.133
	<u>136.743</u>	<u>119.910</u>

### 4. Diverse forudbetalinger

Bygningsforsikring	12.493	12.189
Arbejdsskade-forsikring	1.348	1.352
CopyDan	2.118	1.875
Diverse	18.552	1.295
	<u>34.511</u>	<u>16.711</u>

## NOTER

---

	<u>2008/09</u>	<u>2007/08</u>
	kr.	kr.
<b>5. Varmeregnskab 2007/08 og 2008/09</b>		
Udgifter	118.846	97.311
Å conto betalinger	<u>-123.750</u>	<u>-82.950</u>
	<b><u>-4.904</u></b>	<b><u>16.034</u></b>
<b>6. Ejendommen</b>		
Ejendommens anskaffelsesværdi	3.101.710	3.101.710
Badeværelse	<u>90.850</u>	<u>90.850</u>
	<b><u>3.192.560</u></b>	<b><u>3.192.560</u></b>
<b>7. Skyldige omkostninger</b>		
Revisionshonorar	10.500	10.000
Ejendomsservice	2.581	7.481
Tidligere administrator	4.700	4.700
Diverse	<u>24.181</u>	<u>22.149</u>
	<b><u>41.962</u></b>	<b><u>44.330</u></b>
<b>8. Indvendig vedligeholdelse</b>		
Saldo 01.07	0	7.685
Lejlighed solgt som andel	<u>0</u>	<u>-7.685</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>9. Kapitalkonto</b>		
Saldo 01.07	2.108.745	1.068.956
Årets resultat	17.346	56.970
Prioritetsafdrag	<u>147.695</u>	143.346
Salg af andel nr. 4	0	948.788
Overført fra indvendig vedligeholdelse	0	7.685
Vurdering andel	0	-3.000
Skat	<u>0</u>	<u>-114.000</u>
	<b><u>2.273.786</u></b>	<b><u>2.108.745</u></b>

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

## BUDGET FOR ÅRET 2009/10

---

	<u>2008/09</u>	<u>2007/08</u>
	kr.	kr.
<b>10. Andelsværdi pr. m2</b>		
Beregningsgrundlaget er i henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 3 jf. vedtægternes § 30 opgjort efter "Kontantværdimetoden".		
<b>Kontantværdimetoden</b>		
		<b>"Tvangsnedsat"</b>
Egenkapital ifølge regnskabet	2.514.655	2.349.614
Ejendommens bogførte værdi	-3.192.560	-3.192.560
Ejendommens kontantværdi 01.10.2007	21.100.000	21.100.000
Prioritetsgæld ifølge regnskabet	1.986.882	2.134.577
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>-1.922.706</u>	<u>-1.912.581</u>
	20.486.271	20.479.050
Hensat til opsat vedligeholdelse m.v.	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Reguleret egenkapital</b>	<u><b>20.486.271</b></u>	<u><b>20.479.050</b></u>
<b>Andelsværdi pr. kvadratmeter (1.385 m2)</b>	<u><b>14.791,53</b></u>	<u><b>14.783,32</b></u>

### Andelsværdien for regnskabsåret 2008/09

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	902.283
2 ½ værelseslejligheder	75	13.500	1.109.365
3 værelseslejligheder	80	14.400	1.183.322