

## STATUSBOG

**A/B HYRDEVANGEN**

**ÅRSRAPPORT**

**2008/09**

**13. REGNSKABSÅR**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	
Foreningsoplysninger.....	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors påtegning.....	4-5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ejendomsoplysninger og hovedtal.....	6
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. juli - 30. juni</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-11
Resultatopgørelse.....	12
Balance.....	13-14
Noter.....	15-23
Andelskroneberegning.....	22-23
<b>Supplerende beretning</b>	
Drifts- og likviditetsbudget 1. juli - 30. juni.....	24

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Hyrdevangen Hyrdevangen 46-54 og Utterslevvej 11-17 2400 København NV  Ejendom: Matr.nr. 631 Utterslev, København  CVR-nr.: 19 97 99 70 Stiftet: 28. april 1997 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Michael Laursen, formand Grethe Jensen Ole Steen Allan Jensen Lisann Hansen
<b>Administrator</b>	By & Bolig Administration A/S Nørrebrogade 34, 1. 2200 København N Telefon 35 35 75 03 Birgit Kornum
<b>Revision</b>	BDO ScanRevision Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V Tlf. 39 15 52 00 Gert Larsen
<b>Pengeinstitutter</b>	Forstædernes Bank A/S Amagerbrogade 3 2100 København S  Arbejdernes Landsbank Mimersgade 49 2200 København N

**LEDELSESPÅTEGNING**

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for 2008/09 for A/B Hyrdevangen.


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 resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 25. september 2009

Administrator:



\_\_\_\_\_  
Birgit Kornum  
By & Bolig Administration A/S

Bestyrelse:



\_\_\_\_\_  
Michael Laursen  
Formand

\_\_\_\_\_  
Grethe Jensen



\_\_\_\_\_  
Ole Steen

\_\_\_\_\_  
Allan Jensen



\_\_\_\_\_  
Lisann Hansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

### Til andelshaverne i A/B Hyrdevangen

Vi har revideret årsrapporten for A/B Hyrdevangen for regnskabsåret 1. juli 2008 - 30. juni 2009, omfattende ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter side 1-23. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven. Revisionen har ikke omfattet den supplerende beretning på side 24, og budgettallene i resultatopgørelsen.

### Bestyrelsens og administrators ansvar for årsrapporten

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for at 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 en 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 og administrator anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen og administrator udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING****Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2008 - 30. juni 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 25. september 2009

B D O S c a n R e v i s i o n  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

*Steen Klit Andersen*

Steen Klit Andersen  
Statsautoriseret revisor

**EJENDOMSOPLYSNINGER**
**Ejendom**

Antal lejligheder.....	279
Heraf:	
Andelslejligheder.....	230
Udlejede lejligheder.....	47
Erhvervslejemål.....	2
Antal etager.....	4-8
Antal opgange.....	19
Samlet etageareal i m2.....	21.164

**Arealfordeling**

Grundareal i m2.....	15.638
Etageareal i m2.....	21.164
- heraf erhvervsareal m2.....	566
- samt fælleslokale m2.....	260

**UDVIKLING I HOVEDTAL**

	2008/09	2007/08	2006/07	2005/06	2004/05
<b>Udviklingen i boligafgift og andelskrone</b>					
Boligafgift (2004/05 = index 100).....	108	108	108	100	100
Antal resterende lejelejligheder.....	47	49	54	65	73
Andelskrone.....	38,18	42,75	42,75	33,00	15,70
Vedtaget på generalforsamlingen.....		40,00	40,00	33,00	14,00
Vedtaget på ekstraordinær generalforsamling.....		39,00			

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Hyrdevangen 46-54 og Utterslevvej 11-17, 2400 København NV.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af salg af udlejede lejligheder, som i alt har bidraget med en nettoindtægt på tkr. 1.072.

Årets resultat anses på baggrund af ovenstående for tilfredsstillende.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Beregning af andelskronen er sket på baggrund af reglerne i Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Beregningen kan enten tage udgangspunkt i anskaffelsesprisen, handelsværdien som udlejningsejendom (valuarvurdering) eller kontant ejendomsværdien. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Hyrdevangen for 2008/09 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således at regnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenligt. Der er endvidere af hensyn til årsrapportens retvisende billede foretaget tilretninger af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Som følge af foreningens karakter som andelsboligforening foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger på foreningens ejendom. Der henvises til beskrivelsen heraf i anvendt regnskabspraksis.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamlinger valgt at foretage hensættelser til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår som en særskilt post i balancen og medregnes ikke som en del af egenkapitalen og ved opgørelsen af andelskronen. Præsentationen af disse hensættelser er en afvigelse fra bestemmelserne i årsregnskabsloven.

Endvidere indeholder årsrapporten oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Boligafgift og leje**

Der er i årsrapporten medtaget den for perioden opgjorte teoretiske boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudbetalt boligafgift og leje er medtaget i årsrapporten som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift og leje.

#### **Udgifter**

Udgifter omfatter foreningens omkostninger til drift af foreningen, herunder prioritetsrenter, ejendomsskatter og afgifter, reparation og vedligeholdelse, administrationsudgifter samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte udgifter samt betalte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsrapporten som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og udgifter indeholder renteindtægter og -udgifter, som ikke vedrører foreningens almindelige prioritetsgæld. Finansielle indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Ekstraordinære indtægter og omkostninger**

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære og budgetterede drift.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer.

Som følge af foreningens karakter samt formålet med udarbejdelsen af årsrapporten til brug for værdiansættelsen af andelskronen foretages der ikke afskrivning på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet løbetid.

Det er i øvrigt bestyrelsens hensigt at foretage en systematisk og løbende vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, hvorfor ejendommen derfor ikke antages at være udsat for løbende værdiforringelse.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid
Vaskemaskiner.....	10 år
Driftsmidler.....	5 år

Aktiver med en kostpris på under 12,3 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Grundejernes investeringsfond

Indestående i Grundejernes Investeringsfond måles til nominel værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### **Andelskroneopgørelse**

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter § 14.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI**

	Note	Regnskab 2008/09 kr.	Regnskab 2007/08 tkr.	Budget 2008/09 tkr.
Andelsboligafgift.....		9.532.430	9.368	9.482
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....		2.137.287	2.242	2.140
Lejeindtægt, erhverv.....		400.198	117	431
Lejeindtægt, garager, kælderrum og antenneplads.....		261.915	255	275
Andre indtægter.....	1	30.948	23	0
Vaskeriindtægter.....		188.939	233	235
<b>Indtægter i alt.....</b>		<b>12.551.717</b>	<b>12.238</b>	<b>12.563</b>
Prioritetsrenter.....	9	-3.954.196	-4.063	-3.969
Ejendomsskat m.v.....	2	-2.314.949	-2.405	-2.537
Forsikringer.....		-275.412	-365	-300
Elektricitet.....		-508.359	-456	-472
Renholdelse/gårdmandsløn.....	3	-1.217.187	-1.154	-1.161
Reparationer og vedligeholdelse.....	4	-1.981.540	-2.062	-1.697
Foreningsomkostninger.....	5	-663.275	-667	-667
Afskrivning, vaskerier og driftsmidler.....	6	-10.189	-285	0
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	10	-134.540	-141	-136
<b>Udgifter i alt.....</b>		<b>11.059.647</b>	<b>11.598</b>	<b>10.939</b>
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT.....</b>		<b>1.492.070</b>	<b>640</b>	<b>1.624</b>
Finansielle indtægter.....		93.083	579	200
Finansielle udgifter.....		-177.776	0	0
<b>RESULTAT FØR SKAT OG EKSTRAORDINÆRE POSTER.....</b>		<b>1.407.377</b>	<b>1.219</b>	<b>1.824</b>
Skat af årets resultat.....		0	0	0
Ekstraordinære poster.....	7	947.576	3.118	1.432
Vedligeholdelsesandel, dørpartier 67 %.....		-914.876	-6.057	0
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>1.440.077</b>	<b>-1.720</b>	<b>3.256</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Afdrag på prioritetsgæld.....		2.438.287	2.337	2.424
Overført til overført resultat.....		-998.210	-4.057	832
<b>I ALT.....</b>		<b>1.440.077</b>	<b>-1.720</b>	<b>3.256</b>

**BALANCE 30. JUNI**

AKTIVER	Note	2009 kr.	2008 tkr.
Ejendommen matr. nr. 631 Utterslev, København (Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2008, kr. 228.000.000 ).		41.797.361	41.797
Altaner/haveprojekt (2003).....		61.960.673	61.961
Bredbånd, ComX (2007).....		2.346.659	2.347
Faldstammeprojekt (2007).....		2.699.740	2.413
Erhvervsbygning (2008/09).....		16.012.259	4.415
El-kapacitet (2007).....		213.959	214
Vandrør (2008).....		522.420	254
Dørpartier (2008/09).....		450.611	337
Driftsmidler.....	6	193.609	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....		<b>126.197.291</b>	<b>113.738</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....		<b>126.197.291</b>	<b>113.738</b>
Diverse tilgodehavender.....		232.716	97
Tilgodehavende boligafgift/leje.....		76.079	15
Mellemregning, andelshavere.....		9.137	0
Mellemregning, administrator.....		17.400	0
Forsikringsager.....		71.342	55
Periodeafgrænsningsposter.....		89.321	31
Antenneregnskab.....		0	18
<b>Tilgodehavender</b> .....		<b>495.995</b>	<b>216</b>
Indestående i Forstædernes Bank.....		33.740	9.390
Kassebeholdning.....		12.074	21
<b>Likvide beholdninger</b> .....		<b>45.814</b>	<b>9.411</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....		<b>541.809</b>	<b>9.627</b>
<b>AKTIVER</b> .....		<b>126.739.100</b>	<b>123.365</b>

**BALANCE 30. JUNI**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2009 kr.</b>	<b>2008 tkr.</b>
Andelskapital.....		3.407.000	3.379
Overført resultat.....		-7.503.749	-8.944
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>8</b>	<b>-4.096.749</b>	<b>-5.565</b>
Henlagt til fremtidig vedligeholdelse.....		0	5.398
Anvendt i året.....		0	-5.398
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld.....	9	121.099.850	123.538
Indvendig vedligeholdelse.....	10	869.124	893
Forudbetalt leje og deposita.....		1.655.059	1.606
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>123.624.033</b>	<b>126.037</b>
Skyldige omkostninger.....	11	524.152	2.325
Forudbetalt boligafgift og leje.....		18.290	0
Mellemregning, administrator.....		0	1
Varmeregnskab.....		488.324	567
Gæld til pengeinstitutter.....		6.181.050	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>7.211.816</b>	<b>2.893</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>130.835.849</b>	<b>128.930</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>126.739.100</b>	<b>123.365</b>
<b>Eventualposter mv.</b>	12		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	13		
<b>Andelskroneberegning</b>	14		

**NOTER**

	2008/09 kr.	2007/08 tkr.	Note
<b>Andre indtægter</b>			<b>1</b>
Salg af parkeringskort.....	18.760	8	
Venteliste.....	4.400	8	
Rykkergebyrer.....	7.488	4	
Salg af persienner og altankasser m.v.....	300	3	
	<b>30.948</b>	<b>23</b>	
<b>Ejendomsskat m.v.</b>			<b>2</b>
Ejendomsskat.....	1.128.851	1.077	
Renovation incl. affalds- og forbrændingsafgifter.....	319.220	455	
Vandafgift.....	866.878	873	
	<b>2.314.949</b>	<b>2.405</b>	
<b>Renholdelse/gårdmandsløn</b>			<b>3</b>
Vicevært, sociale udgifter, lønsumsafg. og pension.....	805.022	823	
Rengøring, hovedrengøring og vinduespolering.....	297.884	245	
Containerleje.....	56.785	67	
Diverse rengøringsartikler.....	54.653	4	
Personaleudgifter, arbejdstøj m.v.....	2.843	15	
	<b>1.217.187</b>	<b>1.154</b>	

## NOTER

	2008/09 kr.	2007/08 tkr.	Note
<b>Reparationer og vedligeholdelse</b>			<b>4</b>
Blikkenslager.....	114.066	211	
Tømrer og snedker.....	268.013	212	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	90.969	44	
Murer (fugearbejde).....	206.957	304	
Elektriker/udvendigt lys.....	167.047	136	
Porttelefoner.....	137.153	29	
Maler.....	41.207	31	
Gartner.....	54.570	328	
Småanskaffelser.....	2.143	11	
Glarmester.....	0	25	
Kloak.....	2.796	21	
Låseservice.....	40.290	18	
Elevatorservice.....	140.742	173	
Centralvarmeanlæg/VVS.....	127.007	101	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	70.188	100	
Vaskeriudgifter (incl. sæbe).....	164.516	204	
Fællesarealer.....	312.050	106	
Hærværk og graffiti.....	31.319	0	
Diverse.....	1.162	1	
Antenne.....	1.000	3	
Skadedyr.....	6.905	0	
Rydning af lejlighed.....	1.440	4	
	<b>1.981.540</b>	<b>2.062</b>	

**NOTER**

	2008/09 kr.	2007/08 tkr.	Note
<b>Foreningsomkostninger</b>			<b>5</b>
Administrationshonorar, By & Bolig Administration A/S...	347.618	337	
Ekstraordinært administrationshonorar, By & Bolig.....	15.500	0	
Revisionshonorar, BDO ScanRevision A/S.....	43.000	42	
Honorar for deltagelse i generalforsamling, BDO.....	4.437	6	
Honorar for opstilling af regnskab.....	3.750	4	
Ekstraordinært honorar, BDO ScanRevision A/S.....	7.880	0	
Honorar, varmeregnskab.....	97.681	93	
Kontorudgifter m.v.....	15.171	19	
Valuarvurdering.....	18.250	0	
Telefonudgifter og alarm, elevator/kontor.....	35.268	38	
Generalforsamling, bestyrelsesmøder og andre møder.....	19.806	23	
Fester m.v.....	2.464	31	
Transport.....	475	1	
PBS og Dataløn.....	23.171	23	
Telefongodtgørelser m.v., bestyrelse.....	22.588	22	
Porto og gebyrer.....	6.216	9	
Advokat.....	0	19	
	<b>663.275</b>	<b>667</b>	
<b>Driftsmidler</b>			<b>6</b>
<b>Vaskemaskiner, styringssystemer</b>			
Vaskemaskiner, styringssystemer, tilgang i året.....	203.799	228	
Årets afskrivning.....	-10.190	-228	
	<b>193.609</b>	<b>0</b>	
<b>Traktor</b>			
Traktor.....	0	58	
Årets afskrivning.....	0	-58	
	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Driftsmidler i alt.....</b>	<b>193.609</b>	<b>0</b>	

**NOTER**

	2008/09 kr.	2007/08 tkr.	Note
<b>Ekstraordinære poster</b>			<b>7</b>
Tillægsbeløb ved salg af andele.....	1.092.000	3.136	
Indvendig vedligeholdelse.....	56.455	132	
Forbedringer, solgte lejligheder.....	9.370	28	
Vurderinger, solgte lejligheder.....	-6.687	-8	
Mangler, solgte lejligheder.....	-14.975	-92	
Løsøre, solgte lejligheder.....	0	9	
Diverse, solgte lejligheder.....	-33.884	0	
Antenneregnskab.....	-125.411	0	
Fællesomkostninger, varme egne andele.....	-8.202	-8	
Indtægtsført varme.....	0	3	
Istandsættelse, genudlejning/salg.....	2.700	1	
Tab på tilgodehavender.....	6.710	-45	
Forsikringssager.....	0	-38	
Provision vedr. låneomlægning.....	-30.500	0	
	<b>947.576</b>	<b>3.118</b>	
 <b>Egenkapital</b>			 <b>8</b>
	<b>Andelskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juli 2008.....	3.379.000	-8.943.826	-5.564.826
Forslag til årets resultatdisponering.....		-998.210	-998.210
Tilgang andelskapital .....	28.000		28.000
Afdrag på prioritetsgæld.....		2.438.287	2.438.287
<b>Egenkapital 30. juni 2009.....</b>	<b>3.407.000</b>	<b>-7.503.749</b>	<b>-4.096.749</b>

## NOTER

Note

**Prioritetsgæld**

9

	Hoved- stol	Restgæld primo	Afdrag	Renter + Bidrag	Restgæld Ultimo	Kursværdi Ultimo
BRF 4%.....	106.128.000	100.742.257	2.055.123	4.438.272	98.687.134	92.672.323
BRF 5%.....	18.500.000	17.999.701	291.992	979.159	17.707.709	17.966.867
BRF 4%.....	5.000.000	4.796.179	91.172	224.897	4.705.007	4.552.000
Offentligt rentetilskud.				-1.688.132		
		<b>123.538.137</b>	<b>2.438.287</b>	<b>3.954.196</b>	<b>121.099.850</b>	<b>115.191.190</b>

BRF Kredit 4% kontantlån har en restløbetid på 26,25 år med en fast rente på 4,14 %.

BRF Kredit 5% kontantlån har en restløbetid på 27,25 år med en fast rente på 5,17 %.

BRF Kredit 4% kontantlån har en restløbetid på 26,75 år med en fast rente på 4,42 %.

	2009 kr.	2008 tkr.
<b>Indvendig vedligeholdelse</b>		
Saldo 1. juli.....	893.312	944
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	134.540	141
	<b>1.027.852</b>	<b>1.085</b>
Anvendt.....	-102.273	-60
Indtægtsført ved salg af lejligheder.....	-56.455	-132
<b>Indvendig vedligeholdelse i alt.....</b>	<b>869.124</b>	<b>893</b>

10

**NOTER**

	2009 kr.	2008 tkr.	Note
<b>Skyldige omkostninger</b>			<b>11</b>
BDO ScanRevision A/S.....	43.000	42	
Otis.....	7.040	0	
Jape Teknik.....	0	266	
Bolind.....	28.675	1	
Assurance Partner.....	87.721	0	
CBW Malerfirma & Farvedesign.....	6.237	0	
Master Tjek.....	5.875	0	
Statoil.....	2.040	0	
Pro Storkøkken.....	1.163	0	
Nielsen & Søn.....	2.868	0	
DONG.....	1.521	0	
Bolig Vinduet.....	5.168	0	
A-skat, AM-bidrag og ATP.....	42.182	23	
Feriepengeforpligtelse.....	97.442	97	
Skyldige pensionsbidrag.....	135.566	3	
Helsingør Maskinforretning.....	0	1	
Bravida.....	2.123	2	
Dan Sundmand.....	4.583	37	
Henrik A. Fog.....	0	3	
Svend Damgaard.....	0	7	
Martin Nilsson.....	1.925	12	
Dansk Elektronik.....	2.102	2	
JPE Låseteknik.....	0	3	
Aksel V. Jensen.....	0	68	
Bærholm.....	0	3	
R.J. Herrun.....	0	3	
Nielsen & Søn.....	0	83	
Betalingservice.....	0	9	
BB Gulve.....	0	16	
Combi Ren.....	24.626	24	
Dyrlund & Sørensen.....	0	1.509	
Ordrup Kleinsmedie.....	19.406	0	
A. Gilsbro.....	0	93	
Skaarup & Jespersen.....	0	15	
Øvrige kreditorer.....	2.889	3	
	<b>524.152</b>	<b>2.325</b>	

## NOTER

### Note

#### **Eventualposter mv.**

12

#### **Eventualforpligtelser**

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og skatten heraf kan således udgøre et væsentligt beløb, som ikke fremgår af årsregnskabets balance eller er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

#### **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

13

Der er i ejendommen tinglyst et ejerpantebrev på nom. kr. 3.700.000 til sikkerhed for gæld til Forstædernes Bank.

Foreningen har afgivet den lovpligtige garanti, ved flere andelshaveres køb af andelsbolig, i henhold til lov om andelsboligforeninger.

**NOTER**
**Note**
**Egenkapital ('andelenes værdi')**
**14**

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5 skal vi oplyse at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. -4.096.749

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (bogført værdi).....	103.758.034
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	255.000.000
3. Kontant ejendomsværdi.....	228.000.000

Ejendommen blev den 2. april 2009 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet, Ejval til en kontant handelspris på kr. 255.000.000, pr 31. marts 2009.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter **handelsværdien som udlejningsejendom** kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 30. juni 2009.....		-4.096.749
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	255.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>126.716.233</u>	128.283.767
Kursværdi prioritetsgæld.....	115.191.190	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>121.099.850</u>	5.908.660
Foreningens formue pr. 30. juni 2009.....		<b>130.095.678</b>

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{130.095.678 \times \text{andelsindskud}}{3.407.000}$$

Andel af foreningens formue kan opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 38,18

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, kursudviklingen på prioritetsgælden samt den foretagne opskrivning på ejendommen m.v., at andelskronen sættes til 37,00.

**NOTER****Note****Egenkapital ('andelenes værdi')****14**

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet) til skattefri anvendelse (andel). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de lejligheder, som i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status og skatten heraf kan således udgøre et væsentligt beløb, som ikke fremgår af årsregnskabets balance eller er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

**SUPPLERENDE BERETNING**
**DRIFTS- OG LIKVIDITETSBUDGET 1. JULI - 30. JUNI**

	Budget 2009/10 kr.	Regnskab 2008/09 kr.
Andelsboligafgift.....	9.931.000	9.532.430
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	2.074.000	2.137.287
Lejeindtægt, erhverv.....	632.000	400.198
Lejeindtægt, garager og kælderrum og andre indtægter.....	300.000	292.863
Vaskeriindtægter.....	200.000	188.939
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>13.137.000</b>	<b>12.551.717</b>
Prioritetsrenter.....	-4.469.000	-3.954.196
Ejendomsskat m.v.....	-2.446.000	-2.314.949
Vicevært, sociale udgifter, lønsumsafg. og pension.....	-830.000	-805.022
Rengøring, hovedrengøring og vinduespolering.....	-300.000	-297.884
Øvrig renholdelse.....	-100.000	-114.281
Forsikringer.....	-285.000	-275.412
Elektricitet.....	-510.000	-508.359
Reparationer og vedligeholdelse.....	-1.700.000	-1.981.539
Revisionshonorar, BDO ScanRevision A/S.....	-44.000	-43.000
Ekstraordinært honorar, BDO ScanRevision A/S.....	-4.000	-16.068
Administrationshonorar, By & Bolig Administration A/S...	-355.000	-347.618
Ekstraordinært administrationshonorar, By & Bolig.....	0	-15.500
Honorar, varmeregnskab.....	-100.000	-97.681
Kontorartikler, tryksager, telefon og porto.....	-40.000	-37.759
Generalforsamlinger og bestyrelsesmøder.....	-23.000	-19.806
PBS og Dataløn.....	-25.000	-23.171
Øvrige administrationsomkostninger.....	-50.000	-62.671
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	-136.000	-134.540
Afskrivninger.....	-21.000	-10.190
Finansielle poster, netto.....	50.000	-84.693
Ekstraordinære poster.....	590.000	32.699
<b>Udgifter i alt.....</b>	<b>10.798.000</b>	<b>11.111.640</b>
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>	<b>2.339.000</b>	<b>1.440.077</b>
Afdrag på prioritetsgæld.....	-2.697.000	-2.438.287
<b>Nettoresultat.....</b>	<b>-358.000</b>	<b>-998.210</b>
<b>Andre likviditetspåvirkninger</b>		
Afskrivninger.....	21.000	
Låneoptagelse.....	12.000.000	
<b>Likvid beholdning, primo.....</b>	<b>-6.670.007</b>	
<b>Likvid beholdning, ultimo.....</b>	<b>4.992.993</b>	