



ÅRSRAPPORT

1. FEBRUAR 2012 - 31. JANUAR 2013

**ANDELSBOLIGFORENINGEN KRONBORGGADE 7 - 9
CVR.NR. 68 07 42 15**

v/BY & BOLIG ADMINISTRATION A/S

**Nørrebrogade 34 1.sal
2200 København N**

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse 1. februar 2012 - 31. januar 2013	4
Balance pr. 31. januar 2013	5 - 6
Noter til årsrapporten	7 - 10
Likviditetsoversigt pr. 1. februar 2013	11
Andelskroneberegning pr. 31. januar 2013	12
Opgørelse af skattepligtig indkomst for indkomståret 2012	13

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2012/13 for

ANDELSBOLIGFORENINGEN KRONBORGGADE 7 - 9

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

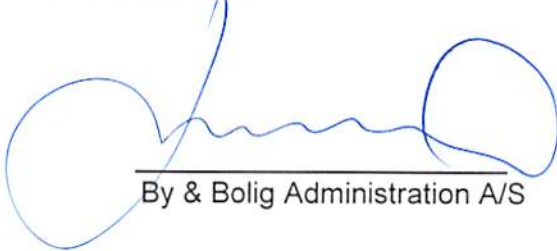
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2013 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2012 - 31. januar 2013.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

København, den 25 16 - 2013

Administrator:



By & Bolig Administration A/S

København, den / - 2013

Bestyrelse:



Lars Peter Frederiksen
formand



Brit Andresen



Jonas S. Rasmussen



Lars Borch Egevang



Birgith Johansen

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Kronborggade 7 - 9

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kronborggade 7 - 9 for regnskabsåret 1. februar 2012 - 31. januar 2013, der omfatter regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. De anførte budgettal samt opgørelse af skattepligtig indkomst er ikke omfattet af vor revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2013 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2012 - 31. januar 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

København, den 8. marts 2013
Revisionsfirmaet Benny Jensen A/S


Benny Jensen
statsautoriseret revisor

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Kronborggade 7 - 9 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A-virksomheder samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give oplysninger om andelenes værdi jfr. Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), §6 stk. 5.

RESULTATOPGØRELSE

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dækk omkostninger forbundet med de realiserede aktiviteter.

Husleje, boligafgift og andre indtægter der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om huslejen m.v. er indbetalt til foreningen pr. 31. januar 2013.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. januar 2013.

Vedligeholdelse kr. 192.646 er den omkostning, der er afholdt for at holde ejendommen ved lige, uden at ejendommen derved er bragt i en bedre stand end ved foreningens køb.

Skat af årets erhvervsmæssige indtægt er udgiftsført i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Aktiver

Ejendommen matr.nr. 2670 og 2671 Udenbys Klædebo, Kronborggade 7-9, 2200 København N er værdiansat til en forventet dagsværdi på kr. 22.900.000, svarende til den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2012. Nedskrivningen af ejendommen på kr. 900.000 er henført til foreningens egenkapital. Der afskrives ikke på ejendommen.

Passiver

Prioritetsgæld, kr. 6.321.720 er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige det beløb, foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen ønskede at indfri gælden pr. 31. januar 2013, skulle der betales et beløb, svarende til gældens kursværdi pr. 31. januar 2013, i alt kr. 6.562.482.

<u>Note</u>	2012/13	Budget 2012/13 (ej revideret)	2011/12
<u>Indtægter</u>			
1	<u>864.656</u>	<u>854.518</u>	<u>865.004</u>
<u>Ejendommens udgifter</u>			
2	160.105	164.450	162.869
3	131.230	131.795	126.159
4	192.646	174.500	51.660
	Antenneregnskab	-2.185	1.282
5	85.743	89.731	109.327
	Afskrivninger	7.588	7.588
	<u>575.127</u>	<u>568.064</u>	<u>458.884</u>
	Ordinært resultat før renter	289.529	286.454
			406.119
6	1.460	0	1.797
7	<u>-237.625</u>	<u>-247.960</u>	<u>-243.178</u>
	Resultat før skat	53.363	38.494
			164.738
	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
	Årets resultat	53.363	38.494
			164.738
	Betalte prioritetsafdrag	<u>-156.092</u>	<u>-124.740</u>
	Årets resultat efter afdrag	<u>-102.729</u>	<u>-86.246</u>
			12.898

Årets resultat kr. 53.363 foreslås overført til næste år.

<u>Note</u>		31/1 2013	31/1 2012
Anlægsaktiver:			
Ejendommen matr.nr. 2670 og 2671 Udenbys Klædebo:			
Bogført værdi pr. 1. februar 2012		22.900.000	22.900.000
Byggeprojekt		0	1.231.748
Nedskrivning til kontantværdi		-900.000	-1.231.748
Anslået forbedringsandel af byggeprojekt		900.000	900.000
(Kontantværdi pr. 1. oktober 2012 kr. 22.900.000, heraf grundværdi kr.3.025.600)			
(Kontantværdi pr. 1. oktober 2010 kr. 22.900.000, heraf grundværdi kr.2.593.400)			
		<u>22.900.000</u>	<u>23.800.000</u>
Driftsmidler:			
Saldo pr. 1. februar 2012	60.701		
Afskrivninger, 10% af kr. 75.876,88	<u>-7.588</u>	53.113	60.701
Bredbånd		<u>192.973</u>	<u>192.973</u>
Anlægsaktiver i alt		<u><u>23.146.086</u></u>	<u><u>24.053.674</u></u>
Omsætningsaktiver:			
Kassebeholdning		1.817	2.304
Bankindeståender:			
Nykredit Bank, kto.nr. 5471-7024535		168.022	546.402
Danske Bank, kto.nr. 9444-2560100674		461.306	215.741
Mellemregning, administrator		0	6.049
Forsikringserstatning		28.406	0
Forudbetalte omkostninger:			
Kontingent ABF	2.208		2.184
Gårdlaug	8.739		8.739
Forsikringer	<u>7.992</u>	18.939	25.277
Vaskeripenge		0	9.300
Vandregnskab 2012/13		<u>8.463</u>	<u>5.706</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u><u>686.953</u></u>	<u><u>821.702</u></u>
<u>Aktiver i alt</u>		<u><u>23.833.040</u></u>	<u><u>24.875.376</u></u>

<u>Note</u>		31/1 2013	31/1 2012
	Egenkapital:		
	Andelskapital ifølge andelsbeviser:	21.000	21.000
8	Reservefond	17.061.887	17.908.524
8	Henlæggelser	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>
	Egenkapital i alt	<u><u>17.102.887</u></u>	<u><u>17.949.524</u></u>
	Langfristet gæld:		
9	Prioritetsgæld	6.321.720	6.477.812
	Deposita lejligheder nr.:		
	2,3,4,5,6,8,9,10,11,12,13,14,16,17,18,20,22	<u>275.882</u>	<u>290.787</u>
		<u><u>6.597.602</u></u>	<u><u>6.768.599</u></u>
	Kortfristet gæld		
10	Skyldige omkostninger	32.267	52.583
	Hensat til indvendig vedligeholdelse	13.848	10.355
	Forudbetalt boligafgift	0	4.175
	Varmeregnskab 2012/13	11.594	8.070
	Varmeregnskab 2011/12	44.223	40.826
	Vandregnskab 2011/12	<u>30.619</u>	<u>41.243</u>
		<u><u>132.551</u></u>	<u><u>157.253</u></u>
	Gæld i alt	<u><u>6.730.152</u></u>	<u><u>6.925.852</u></u>
	<u>Passiver i alt</u>	<u><u>23.833.040</u></u>	<u><u>24.875.376</u></u>
11	Forpligtelser		

<u>1</u>	<u>Boligafgifter m.m.</u>	2012/13	Budget 2012/13	2011/12
			(ej revideret)	
	Boligafgifter	789.371	789.371	789.371
	Lejeindtægter	51.444	50.247	51.226
	Vaskeriindtægter	18.952	9.300	17.207
	Badeklub	4.890	5.600	7.200
		<u>864.656</u>	<u>854.518</u>	<u>865.004</u>
<u>2</u>	<u>Afgifter og forsikringer</u>			
	Ejendomsskatter	64.827	64.450	62.013
	Ikke fordelbar vandafgift	13.847	11.000	9.452
	Ikke fordelbar varmeudgift	4.354	4.000	4.289
	Renovation og skorstensfejning	36.337	36.000	37.888
	Forsikringer:			
	Storhusforsikring	18.699		21.718
	Glas og kumme	2.419		2.404
	Arbejdsskadeforsikring	1.765	22.883	1.765
	Elektricitet	17.857	23.000	23.338
		<u>160.105</u>	<u>164.450</u>	<u>162.869</u>
<u>3</u>	<u>Vicevært og renholdelse</u>			
	Viceværterfirma	78.795	78.795	73.724
	Rengøringsartikler	0	500	0
	Snerydning og saltning	0	0	0
	Vedligeholdelse, fællesgård	52.435	52.500	52.435
		<u>131.230</u>	<u>131.795</u>	<u>126.159</u>

4	<u>Vedligeholdelse</u>	2012/13	Budget 2012/13 (ej revideret)	2011/12
	Elektriker:			2.173
	Reparation, trappelys m.m.	7.876	100.000	
	Føringsvej, el-kabel	54.349		
	Brud på oliestikledning	30.969	93.194	
	Maler:			3.750
	Murer:			5.000
	Tømrer/snedker:			12.829
	Varmeanlæg:			1.094
	Diverse	2.119		
	VVS/Blikkenslager:			0
	Reparation af tag	50.825		
	Sikring til dykpumpe	1.710		
	Baderum, småanskaffelser	338	52.873	
	Diverse:		52.500	26.538
	Graffiti afrensning	7.180		
	Hensat indvendig vedligeholdelse, lejere	3.493		
	Hegn i baggård	27.800	22.000	
	Låsesmed	1.053		
	Udgifter arbejdsdage	1.001		
	Gebyr arbejdsdage, udeblivelse	-2.500		
	Vaskeri:			
	Reparation af maskiner	6.432	0	276
		<u>192.646</u>	<u>174.500</u>	<u>51.660</u>

5 Administrationsomkostninger

Administration	41.546	42.231	40.561
Administration, ekstra arbejder	0	3.000	2.375
Revisionshonorar	15.500	15.000	15.500
Varmeregnskab	14.969	9.000	26.914
Vandregnskab	2.883	3.000	6.512
Kontorartikler, telefon og porto	1.958	1.500	1.598
Generalforsamling og møder	0	6.000	7.699
Kontingent, ABF	3.288	3.500	3.252
Bestyrelsesforsikring	3.809	4.000	3.249
Gebyrer	1.790	2.500	1.668
	<u>85.743</u>	<u>89.731</u>	<u>109.327</u>

6	<u>Finansieringsindtægter</u>	2012/13	Budget 2012/13	2011/12
			(ej revideret)	
	Danske Bank	701		669
	Nykredit Bank	759		1.128
		<u>1.460</u>	<u>0</u>	<u>1.797</u>

7	<u>Finansieringsudgifter</u>			
	Realkredit Danmark	4,2860%	82.815	83.838
	Realkredit Danmark	2,7388%	154.810	159.340
			<u>237.625</u>	<u>247.960</u>
				<u>243.178</u>

8	<u>Reservefond</u>	31/1 2013	31/1 2012
	Saldo pr. 1. februar 2013	17.908.524	17.150.655
	Afdrag på prioritetsgæld i regnskabsåret	156.092	151.840
	Nettoopskrivning af ejendom	-900.000	613.131
	Henlagt til større arbejder (tag):	0	-20.000
	Årets regnskabsmæssige resultat	<u>-102.729</u>	<u>12.898</u>
		<u>17.061.887</u>	<u>17.908.524</u>

9	<u>Prioritetsgæld</u>	Afdrag i 2012/13	Restgæld pr. 31/1 2013	Kursværdi pr. 31/1 2013
	Lån 1, kontantlån rest 23 år 8 mdr.	43.004	1.685.438	1.732.312
	Lån 2, RTL F5K rest 28 år 2 mdr.	<u>113.088</u>	<u>4.636.282</u>	<u>4.830.170</u>
		<u>156.092</u>	<u>6.321.720</u>	<u>6.562.482</u>

Lån nr. 1 er optaget i 4% Realkredit Danmark, serie 23D 2038. Effektiv rente: 4,2860%

Lån nr. 2 er et rentetilpasningslån. Effektiv rente: 2,7388.

Næste ordinære refinansieringsdato: 1. april 2015

10	<u>Skyldige omkostninger</u>	31/1 2013	31/1 2013
	Ista	0	18.748
	Revisor	15.500	15.500
	Viceværtfirma	0	6.566
	Ejendomsskat	9.117	8.402
	Forsikringssager	0	1.933
	Graffitirens	0	1.434
	Håndværkere	<u>7.650</u>	<u>0</u>
		<u>32.267</u>	<u>52.583</u>

11 Forpligtelser

Foreningen har pligt til ved salg at underrette banker for følgende lejligheder:

L 2 og L 3 for i alt kr. 103.400

Kassebeholdning		1.817	
Bankbeholdninger		629.328	
Mellemregning, administrator		0	
Vandregnskab 2012/13		8.463	
			<u>639.608</u>
Skyldige omkostninger	32.267		
Hensat til indvendig vedligeholdelse	13.848		
Vandregnskab, tidligere år ej afregnet	30.619		
Varmeregnskab 2012/13	11.594		
Varmeregnskaber, tidl. år ej afregnet	44.223		
			<u>-132.551</u>
			<u>507.058</u>

I henhold til lov nr. 652 af 2. juli 2001 om andelsboligforeninger, § 6, stk. 5 kan den regnskabsmæssige værdi af andelen i overensstemmelse med § 5, stk. 2, litra c beregnes således:

Andelskapital, 21. stk. á kr. 1.000		<u>21.000</u>
Egenkapital ifølge balance pr. 31. januar 2013		17.102.887
Henlæggelser		0
Regulering, prioritetsgæld:		
Bogført værdi	6.321.720	
Kursværdi	<u>-6.562.482</u>	<u>-240.762</u>
		16.862.126
Bestyrelsen foreslår, at der til opsat vedligeholdelse hensættes		<u>0</u>
Reguleret egenkapital		<u>16.862.126</u>
Andelsværdi pr. lejlighed:	$\frac{16.862.126}{21} =$	<u>802.958</u>

En kendelse fra Landsskatteretten den 25. november 2002 betyder, at foreningens fortjeneste ved salg af den sidste udlejede lejlighed skal beskattes med tillæg af fortjenester ved salg af samtlige udlejede lejligheder siden den 18. maj 1994 (opgjort til nutidsværdi).

Foreningen bør derfor, forinden et eventuelt salg af sidste lejemål, opgøre skattebyrden ved et sådant salg.

Andelsværdi pr. 31. januar 2012 840.852
ifølge ordinær generalforsamlingsbeslutning den 23. maj 2011.

Lejeindtægter			51.444
Udgifter ifølge resultatopgørelse	575.127		
Større vedligeholdelse 2010/11 og 2011/12	1.231.748		
Bredbånd:			
Afskrivning, 5% af kr. 192.973, 5. rate	9.649		
Renteindtægter	-1.460		
Renteudgifter	237.625		
Badeklub	-4.890		
Vaskeriindtægter	<u>-18.952</u>		
Udgifter i alt	<u>2.028.848</u>		
Andel i udgifter:	$\frac{2.028.848 \times 51.444}{840.814}$	=	<u>-124.131</u>
			-72.688
Fremført til næste år			<u>72.688</u>
Skattepligtig indkomst			<u><u>0</u></u>
Skat heraf andrager	25,0%		0
+ rentetillæg	4,3%		<u>0</u>
			<u><u>0</u></u>
Fremført underskudssaldo:			
Primosaldo			177.561
Tilgang			<u>72.688</u>
Til fremførsel, ultimo			<u><u>250.249</u></u>