



**ÅRSRAPPORT**

**1. FEBRUAR 2010 - 31. JANUAR 2011**

**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 2010 - 31. januar 2011	4
Balance pr. 31. januar 2011	5 - 6
Noter til årsrapporten	7 - 10
Likviditetsoversigt pr. 1. februar 2011	11
Andelskroneberegning pr. 31. januar 2011	12
Opgørelse af skattepligtig indkomst for indkomståret 2010	13

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2010/11 for

**ANDELSBOLIGFORENINGEN KRONBORGGADE 7 - 9**

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

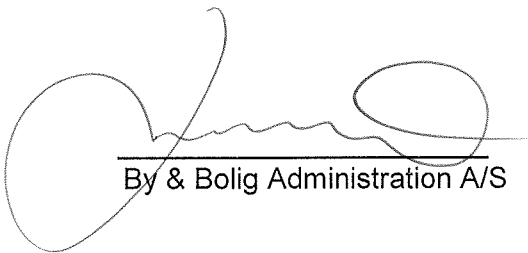
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2011 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2010 - 31. januar 2011.

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 25/15 - 2011


**Administrator:**



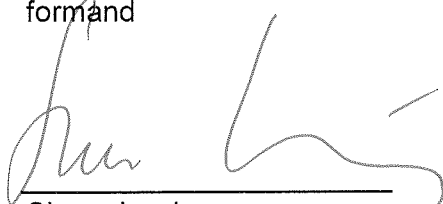
By & Bolig Administration A/S

København, den 23/15 - 2011

**Bestyrelse:**



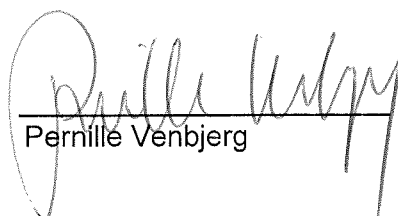
Lars Peter Frederiksen  
formand




Simon Lørring



Rune Lund Pedersen



Pernille Venbjerg



Simon Boertmann Brüel

**Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Kronborggade 7 - 9**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kronborggade 7 - 9 for regnskabsåret 1. februar 2010 - 31. januar 2011 omfattende 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 at udarbejde og aflægge et årsregnskab, 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 et årsregnskab, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet ikke indeholder væsentlige fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, 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 ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af 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 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2010 - 31. januar 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

København, den 1. april 2011

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

Husleje, boligafgift og andre indtægter der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om huslejen m.v. er indbetalt til foreningen pr. 31. januar 2011.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. januar 2011.

## BALANCEN

### Aktiver

Ejendommen matr.nr. 2670 og 2671 Udenbys Klædebo, Kronborggade 7-9, 2200 København N er værdiansat til den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2010, som udgør kr. 22.900.000. Nedskrivningen af ejendommen på kr. 1.244.879 er henført til foreningens egenkapital. Der afskrives ikke på ejendommen.

### Passiver

Prioritetsgæld, kr. 6.629.652 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 2011, skulle der betales et beløb, svarende til gældens kursværdi pr. 31. januar 2011, i alt kr. 6.682.426.

RESULTATOPGØRELSE 1. FEBRUAR 2010 - 31. JANUAR 2011  
(inkl. budget for 2010/11)

4

<u>Note</u>	2010/11	Budget 2010/11 (ej revideret)	2009/10
<b><u>Indtægter</u></b>			
1	<u>855.034</u>	<u>856.993</u>	<u>866.677</u>
<b><u>Ejendommens udgifter</u></b>			
2	147.099	142.752	135.804
3	118.539	122.000	159.409
4	48.624	100.000	43.467
	-1.160		2.157
5	57.370	79.735	83.340
	<u>7.588</u>		<u>0</u>
	<u>378.060</u>	<u>444.487</u>	<u>424.176</u>
	<b>476.974</b>	<b>412.506</b>	<b>442.501</b>
6	299	0	286
7	<u>-375.477</u>	<u>-285.000</u>	<u>-313.434</u>
	<b>101.796</b>	<b>127.506</b>	<b>129.352</b>
	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>48</u>
	<b>Årets resultat</b>	<b>101.796</b>	<b>129.400</b>
	Betalte prioritetsafdrag	<u>-85.856</u>	<u>-92.732</u>
	<b>Årets resultat efter afdrag</b>	<u><b>15.940</b></u>	<u><b>36.668</b></u>

Årets resultat kr. 101.796 foreslås overført til næste år.

BALANCE PR. 31. JANUAR 2011  
 AKTIVER

5

<u>Note</u>	31/1 2011	31/1 2010
<b>Anlægsaktiver:</b>		
Ejendommen matr.nr. 2670 og 2671 Udenbys Klædebo: Bogført værdi pr. 1. februar 2010	23.200.000	23.200.000
Byggeprojekt	944.879	0
Nedskrivning til kontantværdi	-1.244.879	0
<small>(Kontantværdi pr. 1. oktober 2010 kr. 22.900.000, heraf grundværdi kr.2.593.400)</small>		
<small>(Kontantværdi pr. 1. oktober 2008 kr. 23.200.000, heraf grundværdi kr.3.051.000)</small>		
	22.900.000	23.200.000
Driftsmidler:		
Tilgang	75.877	
Afskrivninger, 10% af kr. 75.876,88	-7.588	
Bredbånd	192.973	192.973
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>23.161.262</b>	<b>23.392.973</b>
<b>Omsætningsaktiver:</b>		
Kassebeholdning	2.664	3.125
Bankindeståender:		
Nykredit Bank, kto.nr. 5471-7024535	71.565	0
Danske Bank, kto.nr. 9444-2560100674	76.029	241.345
Danske Bank, kto.nr. 3001-3301007488 byggelån	780.341	0
Mellemregning, administrator	760	0
Forudbetalte omkostninger:		
Kontingent ABF	2.160	2.052
Gårdlaug	8.739	8.739
Forsikringer	24.461	21.340
Mellemregning, Københavns Kommune vedr. gård	0	3.329
Vandregnskab 2010/11	10.902	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>977.620</b>	<b>279.930</b>
<b><u>Aktiver i alt</u></b>	<b><u>24.138.882</u></b>	<b><u>23.672.903</u></b>

<u>Note</u>		31/1 2011	31/1 2010
	<b>Egenkapital:</b>		
	Andelskapital ifølge andelsbeviser:	21.000	21.000
8	Reservefond	<u>17.150.655</u>	<u>18.293.737</u>
	Egenkapital i alt	<u>17.171.655</u>	<u>18.314.737</u>
	<b>Langfristet gæld:</b>		
9	Prioritetsgæld	6.629.652	4.981.589
	Deposita lejligheder nr.: 2,3,4,5,8,9,10,11,12,13,14,16,17,18,20,22	<u>260.639</u>	<u>245.616</u>
		<u>6.890.291</u>	<u>5.227.205</u>
	<b>Kortfristet gæld</b>		
	Bankgæld:		
	Nykredit Bank, kto.nr. 5471-7024535	0	31.900
10	Skyldige omkostninger	29.181	28.831
	Hensat til indvendig vedligeholdelse	6.945	3.618
	Varmeregnskab 2010/11	6.304	4.855
	Varmeregnskaber, tidl. år ej afregnet	5.390	24.559
	Vandregnskab, tidligere år ej afregnet	<u>29.116</u>	<u>37.198</u>
		<u>76.936</u>	<u>130.961</u>
	<b>Gæld i alt</b>	<u>6.967.227</u>	<u>5.358.166</u>
	<b><u>Passiver i alt</u></b>	<u>24.138.882</u>	<u>23.672.903</u>
11	<b>Forpligtelser</b>		

<u>1</u>	<u>Boligafgifter m.m.</u>	2010/11	Budget 2010/11 (ej revideret)	2009/10
	Boligafgifter	789.371	789.371	789.371
	Lejeindtægter	49.643	49.423	49.255
	Vaskeriindtægter	8.670	11.000	10.191
	Indbetalt vedr. byggesag	0		10.300
	Badeklub	7.350	7.200	7.560
		<u>855.034</u>	<u>856.993</u>	<u>866.677</u>
<u>2</u>	<u>Afgifter og forsikringer</u>			
	Ejendomsskatter	62.902	57.752	53.972
	Refusion Københavns E	0		-7.183
	Ikke fordelbar vandafgift	11.080	8.000	12.976
	Ikke fordelbar varmeudgift	3.608		3.045
	Renovation og skorstensfejning	28.483	28.000	25.770
	Forsikringer:			
	Storhusforsikring	19.080		18.253
	Glas og kumme	2.411		2.313
	Arbejdsskadeforsikring	1.754	23.245	1.695
	Elektricitet	17.779	25.000	24.964
		<u>147.099</u>	<u>142.752</u>	<u>135.804</u>
<u>3</u>	<u>Vicevært og renholdelse</u>			
	Viceværtfirma	58.400	57.000	56.669
	Rengøringsartikler	0	500	740
	Snerydning og saltning	7.704	12.000	11.288
	Vedligeholdelse, fællesgård	52.435	52.500	90.712
		<u>118.539</u>	<u>122.000</u>	<u>159.409</u>

<u>4</u>	<u>Vedligeholdelse</u>	2010/11	Budget 2010/11 (ej revideret)	2009/10
	<b>Elektriker:</b>			10.577
	El-pærer og sikringer	1.721		
	Reparation af lys på bagtrappe m.m.	4.249		
	<b>Blikkenslager:</b>			3.208
	<b>Murer:</b>			0
	Rep. af underbjælker i kælder	1.531		
	<b>Tømrer/snedker:</b>			5.200
	Kompensation Kronborggade 9 1.th.	2.900		
	<b>Varmeanlæg:</b>			16.614
	Radiatorer	17.864		
	Varmvandsledning	5.431		
	Varmepumpe repareret	958		
	Måler udskiftet	2.062		
	Gennemgang, varmeanlæg	5.193	31.507	
	<b>Ventilationsanlæg:</b>			3.022
	Fejlfinding og reparation	2.815		
	<b>Diverse:</b>		50.000	0
	Olie til hængsler	195		0
	Hensat indvendig vedligeholdelse, lejere	3.327		3.320
	Div. vedligeholdelse	0		1.478
	Nøgler og låsesmed	379		49
	<b>Vaskeri:</b>			0
	Vaskemaskine og tørretumbler	0	50.000	
		<u>48.624</u>	<u>100.000</u>	<u>43.467</u>
<u>5</u>	<u>Administrationsomkostninger</u>			
	Administration	32.463	31.735	31.212
	Administration, ekstra arbejder	3.000	3.000	3.000
	Revisionshonorar inkl. moms	15.000	15.000	14.500
	Varmeregnskab	-1.545	10.000	20.206
	Vandregnskab	-1.035	5.000	2.595
	Diverse:			
	Kontorartikler, telefon og porto	1.420	1.000	1.145
	Generalforsamling og møder	415	3.000	0
	Kontingent, ABF	3.132	3.000	2.976
	Bestyrelsesforsikring	2.667	4.000	3.730
	Gebyrer	1.854	4.000	3.976
		<u>57.370</u>	<u>79.735</u>	<u>83.340</u>

<u>6</u>	<u>Finansieringsindtægter</u>	2010/11	Budget 2010/11 (ej revideret)	2009/10
	Danske Bank	154		238
	Nykredit Bank	145		48
		<u>299</u>	<u>0</u>	<u>286</u>
<u>7</u>	<u>Finansieringsudgifter</u>			
	Omprioriteringsonkostninger	106.612		0
	Danske Bank	60		0
	Nykredit Bank	267		0
	Realkredit Danmark	6,3952%	90.848	108.083
	Realkredit Danmark	6,0000%	14.917	18.163
	Realkredit Danmark	5,2236%	77.087	91.962
	Realkredit Danmark	4,2860%	85.685	95.225
		<u>375.477</u>	<u>285.000</u>	<u>313.434</u>
<u>8</u>	<u>Reservefond</u>	31/1 2011	31/1 2010	
	Saldo pr. 1. februar 2011	18.293.737	18.164.337	
	Afdrag på prioritetsgæld i regnskabsåret	85.856	92.732	
	Nedskrivning af ejendom til kontantværdi	-1.244.879	0	
	Årets regnskabsmæssige resultat	15.940	36.668	
		<u>17.150.655</u>	<u>18.293.737</u>	

<u>9</u>	<u>Prioritetsgæld</u>	Afdrag	Restgæld pr. 31/1 2011	Kursværdi pr. 31/1 2011
	Lån 1, kontantlån rest 24 år 9 mdr.	39.490	1.769.652	1.822.426
	Lån 2, RTL F5K rest 30 år	0	4.860.000	4.860.000
	Lån 3, kontantlån, indfriet	23.196	0	0
	Lån 4, obligationslån, indfriet	6.424	0	0
	Lån 5, kontantlån, indfriet	16.747	0	0
		<u>85.856</u>	<u>6.629.652</u>	<u>6.682.426</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. Optaget den 30/12-2010 i:

2% Realkredit Danmark, 10S SDRO 2011. Fondskode 0928240

2% Realkredit Danmark, 10S SDRO 2012. Fondskode 0928259

2% Realkredit Danmark, 10S SDRO 2013. Fondskode 0928267

2% Realkredit Danmark, 10S SDRO 2014. Fondskode 0928275

2% Realkredit Danmark, 10S SDRO 2015. Fondskode 0928283

Begge lån er afdragspligtige.

<u>10</u>	<u>Skyldige omkostninger</u>	31/1 2011	31/1 2011
	Rengøring	4.891	10.500
	Revisor	15.000	14.500
	Håndværkere	0	1.070
	Ejendomsskat	8.561	0
	Canal Digital	728	2.761
		<u>29.181</u>	<u>28.831</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		2.664	
Bankbeholdninger		927.935	
Mellemregning, administrator		760	
Vandregnskab 2010/11		<u>10.902</u>	
			942.260
Skyldige omkostninger	29.181		
Hensat til indvendig vedligeholdelse	6.945		
Vandregnskab, tidligere år ej afregnet	29.116		
Varmeregnskab 2010/11	6.304		
Varmeregnskaber, tidl. år ej afregnet	<u>5.390</u>		<u>-76.936</u>
			<u>865.325</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>
<b>Egenkapital ifølge balance pr. 31. januar 2011</b>		17.171.655
Regulering, prioritetsgæld:		
Bogført værdi	6.629.652	
Kursværdi	<u>-6.682.426</u>	<u>-52.774</u>
		17.118.881
Bestyrelsen foreslår, at der til opsat vedligeholdelse hensættes		<u>0</u>
Reguleret egenkapital		<u>17.118.881</u>
Andelsværdi pr. lejlighed:	$\frac{17.118.881}{21} =$	<u>815.185</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 2010 868.769  
ifølge ordinær generalforsamlingsbeslutning den 26. maj 2009.

OPGØRELSE AF SKATTEPLIGTIG INDKOMST  
FOR INDKOMSTÅRET 2010

13

Lejeindtægter		49.643
Udgifter ifølge resultatopgørelse	378.060	
Bredbånd:		
Afskrivning, 5% af kr. 192.973, 4. rate	9.649	
Renteindtægter	-299	
Renteudgifter	268.865	
Badeklub	-7.350	
Vaskeriindtægter	<u>-8.670</u>	
Udgifter i alt	<u>640.255</u>	
Andel i udgifter:	$\frac{640.255 \times 49.643}{839.014} =$	<u>-37.883</u>
		11.760
Skattemæssige underskud tidligere år		<u>-11.760</u>
Skattepligtig indkomst		<u><u>0</u></u>
Skat heraf andrager	25,0%	0
+ rentetillæg	5,1%	<u>0</u>
		<u><u>0</u></u>
Fremført underskudssaldo:		
Primosaldo		123.709
Anvendt		<u>-11.760</u>
Til fremførsel, ultimo		<u><u>111.949</u></u>