



**ÅRSRAPPORT**

**1. FEBRUAR 2009 - 31. JANUAR 2010**

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

**v/BY & BOLIG ADMINISTRATION A/S**

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

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapport for 2009/10 for

**ANDELSBOLIGFORENINGEN KRONBORGGADE 7 - 9**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter.

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        /        - 2010

**Administrator:**

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

**Bestyrelse:**

\_\_\_\_\_  
Lars Peter Frederiksen  
formand

\_\_\_\_\_  
Simon Lørring

\_\_\_\_\_  
Oliver Dennis Sander

\_\_\_\_\_  
Pernille Venbjerg

\_\_\_\_\_  
Simon Boertmann Brül

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

Vi har revideret årsrapporten for 2009/10 for regnskabsåret 1. februar 2009 - 31. januar 2010 omfattende ledelsespåtegning, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven. De anførte budgettal samt opgørelse af skattepligtig indkomst er ikke omfattet af vor revision.

**Ledelsens ansvar for årsrapporten**

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lovgivningen og foreningens vedtægter. 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 væsentlige 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 vurdering 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 ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen 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.

**Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2009 - 31. januar 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 25. februar 2010  
Revisionsfirmaet Benny Jensen A/S

Benny Jensen  
statsautoriseret revisor

Årsrapporten for 2009/10 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og foreningens vedtægter.

## 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 2010.

Ligeledes er alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningerne er betalt af foreningen pr. 31. januar 2010.

## 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 2008, som udgør kr. 23.200.000. Det bør bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke nødvendigvis er i overensstemmelse med ejendommens handelsværdi. Der afskrives ikke på ejendommen.

### Passiver

Prioritetsgæld, kr. 4.981.589 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 2010, skulle der betales et beløb, svarende til gældens kursværdi pr. 31. januar 2010, i alt kr. 5.036.192.

<u>Note</u>	<u>2009/10</u>	<u>Budget 2009/10</u>	<u>2008/09</u>
<b><u>Indtægter</u></b>			
1	866.677	856.186	890.140
<b><u>Ejendommens udgifter</u></b>			
2	135.804	151.742	235.158
3	159.409	111.900	107.942
4	43.467	134.000	62.525
	2.157		0
5	83.340	75.100	66.822
	424.176	472.742	472.447
	442.501	383.444	417.694
<b>Resultat af ordinær drift</b>			
6	286	0	2.383
7	-313.434	-291.700	-262.618
	129.352	91.744	157.459
<b>Resultat før ekstraordinære poster</b>			
8	0		-900.000
	129.352	91.744	-742.541
<b>Resultat før skat og prioritetsafdrag</b>			
	48		0
	-92.732	-83.800	-153.895
	36.668	7.944	-896.436
<b>Årets resultat efter afdrag</b>			

Årets resultat efter afdrag kr. 36.668 foreslås overført til næste år.

## AKTIVER

<u>Note</u>	<u>31/1 2010</u>	<u>31/1 2009</u>
<b>Anlægsaktiver:</b>		
Ejendommen matr.nr. 2670 og 2671 Udenbys Klædebo:		
Bogført værdi pr. 1. februar 2009	23.200.000	22.524.800
Ombygning af vand og afløb i alt	0	2.611.122
Heraf udgiftsført i 2007/08	0	-1.035.922
Overført vedligeholdelsesandel 2008/09	0	-900.000
Nedskrivning til kontantværdi	<u>0</u>	<u>0</u>
(Kontantværdi pr. 1. oktober 2008 kr. 23.200.000, heraf grundværdi kr.3.051.000)		
(Kontantværdi pr. 1. oktober 2006 kr. 25.700.000, heraf grundværdi kr.3.051.000)		
	23.200.000	23.200.000
Bredbånd	<u>192.973</u>	<u>192.973</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><u>23.392.973</u></u>	<u><u>23.392.973</u></u>
<b>Omsætningsaktiver:</b>		
Kassebeholdning	3.125	5.902
Bankindeståender:		
Forstædernes Bank, kto.nr. 5471-7024535	0	18.558
Danske Bank, kto.nr. 9444-2560100674	241.345	146.758
Tilgodehavende selskabsskat	0	8.045
Forudbetalte omkostninger:		
Kontingent ABF	2.052	1.950
Gårdlaug	8.739	
Forsikringer	<u>21.340</u>	21.400
Mellmeregning, Københavns Kommune vedr. gård	3.329	0
Vandregnskab, tidligere år ej afregnet	<u>0</u>	<u>9.051</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><u>279.930</u></u>	<u><u>211.664</u></u>
<b><u>Aktiver i alt</u></b>	<u><u>23.672.903</u></u>	<u><u>23.604.637</u></u>

**BALANCE PR. 31. JANUAR 2010**  
**PASSIVER**

6

<u>Note</u>		<u>31/1 2010</u>	<u>31/1 2009</u>
	<b>Egenkapital:</b>		
	Andelskapital ifølge andelsbeviser:	21.000	21.000
9	Reservefond	<u>18.293.737</u>	<u>18.164.337</u>
	Egenkapital i alt	<u><u>18.314.737</u></u>	<u><u>18.185.337</u></u>
	<b>Langfristet gæld:</b>		
10	Prioritetsgæld	4.981.589	5.074.322
	Deposita lejligheder nr.:		
	2,3,4,5,8,9,10,11,12,13,14,16,17,20,22	<u>245.616</u>	<u>260.616</u>
		<u><u>5.227.205</u></u>	<u><u>5.334.937</u></u>
	<b>Kortfristet gæld</b>		
	Bankgæld:		
	Forstædernes Bank, kto.nr. 5471-7024535	31.900	0
11	Skyldige omkostninger	28.831	20.288
	Hensat til indvendig vedligeholdelse	3.618	26.642
	Varmeregnskab 2009/10	4.855	12.361
	Varmeregnskaber, tidl. år ej afregnet	24.559	23.418
	Vandregnskab 2009/10	9.034	0
	Vandregnskab, tidligere år ej afregnet	28.164	0
	Indbetalt vedr. byggesag	0	0
	Antenneregnskab	0	354
	Mellemregning, administator	<u>0</u>	<u>1.299</u>
		<u><u>130.961</u></u>	<u><u>84.363</u></u>
	<b>Gæld i alt</b>	<u><u>5.358.166</u></u>	<u><u>5.419.300</u></u>
	<b><u>Passiver i alt</u></b>	<u><u>23.672.903</u></u>	<u><u>23.604.637</u></u>
12	<b>Forpligtelser</b>		

<u>1</u>	<u>Boligafgifter m.m.</u>	<u>2009/10</u>	<u>Budget 2009/10</u>	<u>2008/09</u>
	Boligafgifter	789.371	789.371	824.651
	Lejeindtægter	49.255	49.255	52.491
	Vaskeriindtægter	10.191	10.000	9.848
	Indbetalt vedr. byggesag	10.300		0
	Badeklub	7.560	7.560	3.150
		<u>866.677</u>	<u>856.186</u>	<u>890.140</u>
<u>2</u>	<u>Afgifter og forsikringer</u>	<u>2009/10</u>	<u>Budget 2009/10</u>	<u>2008/09</u>
	Ejendomsskatter	53.972	53.972	51.551
	Vandafgift	0	8.000	85.589
	Refusion Københavns E	-7.183		0
	Ikke fordelbar vandafgift	12.976		0
	Ikke fordelbar varmeudgift	3.045		0
	Renovation og skorstensfejning	25.770	25.770	34.833
	Forsikringer:			
	Storhusforsikring	18.253		17.152
	Glas og kumme	2.313		2.160
	Arbejdsskadeforsikring	1.695	21.000	1.679
	Elektricitet	24.964	43.000	42.195
		<u>135.804</u>	<u>151.742</u>	<u>235.158</u>
<u>3</u>	<u>Vicevært og renholdelse</u>	<u>2009/10</u>	<u>Budget 2009/10</u>	<u>2008/09</u>
	Viceværtfirma	56.669	56.400	53.616
	Rengøringsartikler	740	500	0
	Snerydning og saltning	11.288	5.000	5.273
	Vedligeholdelse, fællesgård	90.712	50.000	49.053
		<u>159.409</u>	<u>111.900</u>	<u>107.942</u>

<u>4</u>	<u>Vedligeholdelse</u>	<u>2009/10</u>	<u>Budget 2009/10</u>	<u>2008/09</u>
	<b>Elektriker:</b>			1.823
	El-pærer og sikringer	1.705		
	Reparation af lys på bagtrappe	4.296		
	Porttelefoner	4.576		
	<b>Blikkenslager:</b>			7.364
	Efterset vandinstallation	3.208		
	<b>Glarmester:</b>			0
	<b>Tømrer/snedker:</b>			0
	Køb af materialer til arbejdsdag	5.200		
	<b>Varmeanlæg:</b>			24.540
	Radiatorer	11.038		
	Renset varmvandsbeholder	5.576		
	<b>Vaskeri:</b>			0
	<b>Ventilationsanlæg:</b>			0
	Digitalur	3.022		
	<b>Diverse:</b>		134.000	0
	Svampeundersøgelse	0		1.119
	Hensat indvendig vedligeholdelse, lejere	3.320		14.586
	Ombygningssudgifter	0		13.067
	Div. vedligeholdelse	1.478		0
	Nøgler og låsesmed	49		26
		<u>43.467</u>	<u>134.000</u>	<u>62.525</u>
<u>5</u>	<u>Administrationsomkostninger</u>	<u>2009/10</u>	<u>Budget 2009/10</u>	<u>2008/09</u>
	Administration	31.212	31.100	30.097
	Administration, ekstra arbejder	3.000	3.000	0
	Advokat			
	Revisionshonorar inkl. moms	14.500	14.500	14.000
	Varmeregnskab	20.206	10.000	9.451
	Vandregnskab	2.595	5.000	0
	Diverse:			
	Kontorartikler, telefon og porto	1.145	1.000	737
	Generalforsamling og møder	0	3.000	4.101
	Kontingent, ABF	2.976	3.000	2.884
	Bestyrelsesforsikring	3.730	3.000	2.920
	Gebyrer	3.976	1.500	1.438
	Gevinst/tab, fraflyttere	0		1.195
		<u>83.340</u>	<u>75.100</u>	<u>66.822</u>

<b>6</b>	<b><u>Finansieringsindtægter</u></b>	<u>2009/10</u>	<u>Budget 2009/10</u>	<u>2008/09</u>
	Danske Bank	238		0
	Forstædernes Bank	48		2.383
		<u>286</u>	<u>0</u>	<u>2.383</u>
<b>7</b>	<b><u>Finansieringsudgifter</u></b>	<u>2009/10</u>	<u>Budget 2009/10</u>	<u>2008/09</u>
	Realkredit Danmark, låneomlægning	0		1.125
	Realkredit Danmark 6,3952%	108.083		22.801
	Realkredit Danmark 6,0000%	18.163		17.276
	Realkredit Danmark 5,2236%	91.962		85.571
	Realkredit Danmark 4,2860%	95.225		89.631
	Realkredit Danmark 4,0612%	0		46.215
		<u>313.434</u>	<u>291.700</u>	<u>262.618</u>
<b>8</b>	<b><u>Ekstraordinære udgifter</u></b>	<u>2009/10</u>	<u>2008/09</u>	
	Vedligeholdelse, vand og afløb	0	900.000	
		<u>0</u>	<u>900.000</u>	
<b>9</b>	<b><u>Reservefond</u></b>	<u>31/1 2010</u>	<u>31/1 2009</u>	
	Saldo pr. 1. februar 2010	18.164.337	22.088.153	
	Afdrag på prioritetsgæld i regnskabsåret	92.732	153.895	
	Låneomkostninger	0	-6.076	
	Nedskrivning af ejendom til kontantværdi	0	-3.175.200	
	Årets regnskabsmæssige resultat	36.668	-896.436	
		<u>18.293.737</u>	<u>18.164.337</u>	

<b><u>10</u></b>	<b><u>Prioritetsgæld</u></b>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
	Lån 1, kontantlån rest 25 år 9 mdr.	40.934	1.809.142	1.768.450
	Lån 2, kontantlån rest 27 år 3 mdr.	26.047	1.481.267	1.516.550
	Lån 3, obligationslån rest 19 år 2 mdr.	7.159	243.531	243.531
	Lån 4, kontantlån rest 28 år 9 mdr.	18.592	1.447.649	1.507.661
		<u>92.732</u>	<u>4.981.589</u>	<u>5.036.192</u>

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

Lån nr. 2 er optaget i 5% Realkredit Danmark, serie 23D 2038. Effektiv rente: 5,2236%

Lån nr. 3 er optaget i 6% Realkredit Danmark, serie 23D 2029. Effektiv rente: 6,0000%

Lån nr. 4 er optaget i 6% Realkredit Danmark, serie 23S 2041. Effektiv rente: 6,3952%

<b><u>11</u></b>	<b><u>Skyldige omkostninger</u></b>	<u>31/1 2010</u>	<u>31/1 2009</u>
	Rengøring	10.500	5.631
	Revisor	14.500	14.000
	Håndværkere	1.070	0
	Canal Digital	2.761	657
		<u>28.831</u>	<u>20.288</u>

## **12** **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		3.125	
Bankbeholdninger		<u>241.345</u>	
			244.470
Bankgæld	31.900		
Skyldige omkostninger	28.831		
Hensat til indvendig vedligeholdelse	3.618		
Vandregnskab 2009/10	9.034		
Vandregnskab, tidligere år ej afregnet	28.164		
Varmeregnskab 2009/10	4.855		
Varmeregnskaber, tidl. år ej afregnet	<u>24.559</u>		<u>-130.961</u>
			<u>113.509</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 2010</b>		18.314.737
Regulering, prioritetsgæld:		
Bogført værdi	4.981.589	
Kursværdi	<u>-5.036.192</u>	<u>-54.603</u>
		18.260.135
Bestyrelsen foreslår, at der til opsat vedligeholdelse hensættes		<u>0</u>
Reguleret egenkapital		<u>18.260.135</u>
Andelsværdi pr. lejlighed:	$\frac{18.260.135}{21} =$	<u>869.530</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 2009 868.769  
ifølge ordinær generalforsamlingsbeslutning den 26. maj 2009.

**OPGØRELSE AF SKATTEPLIGTIG INDKOMST  
FOR INDKOMSTÅRET 2009**

13

Lejeindtægter		49.255
Udgifter ifølge resultatopgørelse	424.176	
Repræsentation, 75% ej fradragsberettiget	0	
Bredbånd:		
Afskrivning, 5% af kr. 192.973, 4. rate	9.649	
Renteindtægter	-286	
Renteudgifter	313.434	
Badeklub	-7.560	
Vaskeriindtægter	<u>-10.191</u>	
Udgifter i alt	<u>729.223</u>	
Andel i udgifter:	$\frac{729.223 \times 49.255}{838.626} =$	<u>-42.830</u>
		6.426
Skattemæssige underskud tidligere år		<u>-6.426</u>
Skattepligtig indkomst		<u><u>0</u></u>
Skat heraf andrager	25,0%	0
+ rentetillæg	6,1%	<u>0</u>
		<u><u>0</u></u>
Fremført underskudssaldo:		
Primosaldo		130.135
Tilgang		<u>-6.426</u>
Til fremførsel, ultimo		<u><u>123.709</u></u>