

**Andelsboligforeningen
Blågårdsgade 29, 29 A - E**

Årsrapport for 2008

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den / 2009

Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Bestyrelses- og administratorpåtegning	2
Revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2008	7
Balance pr. 31. december 2008	8
Noter	10
Andelskroneværdi	14

Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen
Blågårdsgade 29, 29 A - E
v/ Karsten Løkkeholt
Blågårdsgade 29 A, 4. tv.
2200 København N

Matr.nr. 352 og 4191 Udenbys Klædebo Kvarter
CVR nr. 75 61 53 10
Regnskabsår 1. januar - 31. december

Administration

Dan-Ejendomme A/S
Tuborg Boulevard 12
2900 Hellerup
Tlf.: 70 30 20 20

Revision

Revisionsinstituttet
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Skagensgade 1
Boks 76
2630 Tåstrup
Tlf. / Fax: 43 50 50 50 / 43 50 50 00
E-mail: kbhn@ri.dk

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato godkendt årsrapporten for 2008 for Andelsboligforeningen Blågårdsgade 29, 29 A - E. 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.

Andelskroneværdien opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 240,00.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 16. april 2009

Bestyrelse

Karsten Løkkeholt

Søren A. Rasmussen

Pia Langvad

Marie Juul

Jesper Arnmark

Administrator

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Blågårdsgade 29, 29 A - E

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Blågårdsgade 29, 29 A - E for regnskabsåret 2008, omfattende bestyrelses- og administratorpåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven. De anførte budgettal er ikke omfattet af vor revision.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen 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 anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen 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. december 2008 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 16. april 2009

Revisionsinstituttet

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Nils Jørgen Christiansen
statsautoriseret revisor

Jørn Andersen
registeret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Blågårdsgade 29, 29 A - E er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder. Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSE

Resultatopgørelsen er klassificeret efter foreningens art og aktiviteterens omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

Periodisering

Alle væsentlige poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

Boligafgift, leje m.m.

Der er i resultatopgørelsen medtaget den for perioden forfaldne boligafgift, leje m.m. Forudbetalt eller ikke indbetalt boligafgift, leje m.m. er medtaget i balancen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab.

Skat

Andelsboligforeningen er skattepligtig af erhvervs-mæssig indkomst m.m. Skat af årets resultat udgiftsføres. Der er ikke i årsrapporten afsat udskudt skat, ej heller i forbindelse med ophør af udlejning, idet det forudsættes at den skattepligtige aktivitet opretholdes.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Ejendom

Ejendommen er optaget til anskaffelsesværdi med tillæg af forbedringer. Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen, da påvirkningen på foreningens resultat og egenkapital ikke anses for væsentlig.

Tilgodehavende byfornyelsesarbejde

Tilgodehavende byfornyelsesarbejder måles til medgåede omkostninger korrigeret for afdrag og indkøbsring på tilhørende kreditforeningslån.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til pantebrevsrestgælden.

Andelskroneopgørelse

Andelskroneværdien opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2008

Budget 2008 t.kr.	Note		2007 t.kr.
2.401	1	Boligafgift, leje m.m.	2.402.165
1.366	2	Andre indtægter	1.397.713
3.767		Indtægter	3.799.878
0	3	Vaskeri	1.950
177	4	Administration	181.774
754	5	Vedligeholdelse	675.694
331	6	Renholdelse	330.862
445	7	Skatter, afgifter og forsikring	495.470
0		Andre udgifter	0
0		Indvendig vedligeholdelse, afsat	7.258
1.707		Ejendommens omkostninger	1.693.008
2.060		Resultat af primær drift	2.106.870
70	8	Finansielle indtægter	142.882
500	9	Finansielle omkostninger	490.268
1.630		Resultat før skat	1.759.484
0		Skat	41.510
1.630		Årets resultat	1.717.974

Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Balance pr. 31. december 2008

Note		2007 t.kr.
	Aktiver	
10	Ejendom m.m.	17.731.228
	Tilgodehavende byfornyelsesarbejder	28.506.534
		<hr/>
	Anlægsaktiver i alt	46.237.762
		<hr/>
	Øvrige tilgodehavender	37.250
	Antenne, telefoni og kabeltv	59.543
11	Forudbetalte omkostninger	3.713
		<hr/>
	Tilgodehavender	100.506
		<hr/>
	Likvider	2.435.160
		<hr/>
	Omsætningsaktiver i alt	2.535.666
		<hr/>
	Aktiver i alt	48.773.428
		<hr/>

Balance pr. 31. december 2008

Note		2007
		t.kr.
	Passiver	
	Andelskapital	357.844
	Reserver	9.629.289
		<hr/>
12	Egenkapital	9.987.133
		<hr/>
13	Prioritetsgæld	9.307.065
14	Kreditforeningslån vedrørende byfornyelsesarbejder	28.506.534
	Deposita og fast forudbetalt husleje	138.177
		<hr/>
	Langfristede gældsforpligtelser	37.951.776
		<hr/>
	Mellemregning med beboere, netto	60.468
	Varmeregnskab, netto	401.961
15	Indvendig vedligeholdelse	35.014
16	Anden gæld	337.076
		<hr/>
	Kortfristede gældsforpligtelser	834.519
		<hr/>
	Gældsforpligtelser i alt	38.786.295
		<hr/>
	Passiver i alt	48.773.428
		<hr/>
17	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.	
18	Andelskroneværdi	

Noter

			2007
			t.kr.
Note 1. Boligafgift, leje m.m.	Antal		
	Lejemål		
Boligafgift	54	1.931.724	1.914
Beboelsesleje	2	117.826	143
Erhvervsleje	4	352.615	351
Indbetalt, gårdlaug		0	24
	<hr/> 60	<hr/> 2.402.165	<hr/> 2.432
Note 2. Andre indtægter			
Fortjeneste, salg af andele		1.360.651	0
Indvendig vedligeholdelse i frasolgte lejemål		32.684	0
Diverse, herunder Internet og antenneafgift		4.378	0
		<hr/> 1.397.713	<hr/> 0
Note 3. Vaskeri			
Vaskeriindtægter		-18.700	-20
Materialer		17.973	11
Vedligeholdelse		2.677	2
		<hr/> 1.950	<hr/> -7
Note 4. Administration			
Administrationshonorar		100.000	98
Telefongodtgørelse, bestyrelse		0	3
Revisionshonorar, beregnet		18.750	18
Advokathonorar		2.863	0
Konsulenthonorar		5.220	22
Varmeregnskabshonorar		382	10
Kontorhold		9.920	6
Telefon		3.813	6
Møder og generalforsamling		5.614	5
Repræsentation		1.835	1
Bankgebyrer, porto m.m.		2.101	2
Serviceabbonement		30.449	13
Diverse		827	2
		<hr/> 181.774	<hr/> 186

2007
t.kr.

Note 5. Vedligeholdelse

Blikkenslager	56.069	49
Elektriker	42.282	14
Komplementerende bygningsdele	499.604	371
Overfladebeklædning	31.875	0
Primære bygningsdele	0	2
Diverse vedligeholdelse	45.864	5
	<hr/>	<hr/>
	675.694	441

Note 6. Renholdelse

Løn	101.671	110
ATP m.m.	976	1
Sociale bidrag	314	0
Lønsumsafgift	5.471	6
Rengøring	8.052	7
Renovation m.m.	111.161	96
Gårdlaug	102.217	86
Diverse	1.000	0
	<hr/>	<hr/>
	330.862	306

Note 7. Skatter, afgifter og forsikring

Ejendomsskat	169.456	162
Forsikringer	63.134	71
Vand	195.850	179
El m.m.	67.030	58
	<hr/>	<hr/>
	495.470	470

Note 8. Finansielle indtægter

Renter, bank	142.882	35
	<hr/>	<hr/>
	142.882	35

		2007
		t.kr.
Note 9. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter	489.696	503
Renter, mellemregning administrator	431	0
Diverse	141	0
	<u>490.268</u>	<u>503</u>
 Note 10. Ejendom m.m.		
	Ejendom	
Saldo, primo	17.731.228	17.731
Saldo, ultimo	<u>17.731.228</u>	<u>17.731</u>
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2008	<u>88.000.000</u>	
 Note 11. Forudbetalte omkostninger		
Telefon	1.304	0
Serviceabonnementer	2.409	4
	<u>3.713</u>	<u>4</u>
 Note 12. Egenkapital		
<i>Andelskapital</i>		
Saldo, primo	352.151	352
Tilgang i regnskabsåret	5.693	0
	<u>357.844</u>	<u>352</u>
 <i>Reserver</i>		
Saldo, primo	7.911.315	7.420
Årets resultat	1.717.974	491
	<u>9.629.289</u>	<u>7.911</u>
	<u>9.987.133</u>	<u>8.263</u>

2007
t.kr.

Note 13. Prioritetsgæld

	Kursværdi	Nominel værdi	
Realkredit Danmark 6%, restløbetid 23 år	118.406	113.225	115
Realkredit Danmark 4%, restløbetid 20 år	7.975.196	8.068.840	8.307
Realkredit Danmark 4%, restløbetid 21 år	1.112.305	1.125.000	1.157
	<u>9.205.907</u>	<u>9.307.065</u>	<u>9.579</u>
Samlede afdrag på prioritetsgælden		<u>271.851</u>	<u>259</u>

Note 14. Kreditforeningslån vedrørende byfornyelsesarbejder

Lånenes oprindelige hovedstol androg kr. 32.567.000. Lånenes restgæld indgår ikke i foreningens opgørelse af andelskronens værdi efter § 5, stk. 2 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Note 15. Indvendig vedligeholdelse

Saldo, primo	60.440	53
Årets hensættelse	7.258	7
Overført til andre indtægter, note xx	-32.684	0
	<u>35.014</u>	<u>60</u>

Note 16. Anden gæld

A-skat, lønsumsafgift, ATP mv.	325	5
Feriepenge, inkl. beregnet andel	13.819	14
Revisionshonorar, beregnet	18.750	18
Skat	41.510	36
Gæld i øvrigt	262.672	129
	<u>337.076</u>	<u>202</u>

Note 17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 9.307 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2008 udgør t.kr. 17.731.

Foreningen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 39.924, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger og som ligger til sikkerhed for kassekreditte i Nordea Bank A/S.

Note 18. Andelskroneværdi

Andelskronens værdi kan maksimalt opgøres efter en af nedenstående metoder i henhold til ”Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber” samt foreningens vedtægter.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsespris

9.987.133 / 357.844 = 27,91

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi

Egenkapital ifølge årsrapport		9.987.133
Ejendommens handelsværdi, jf. vurdering pr. 23. marts 2009	104.000.000	
Ejendommens bogførte værdi	-17.731.228	86.268.772
Kursværdi af prioritetsgæld	-9.205.907	
Nominel værdi af prioritetsgæld	9.307.065	101.158
Reguleret egenkapital		<u>96.357.063</u>
96.357.063 / 357.844 =		<u>269,27</u>

Denne andelskroneværdi er maksimalt gældende til den 22. september 2010. Værdien kan ikke benyttes ved salg foretaget efter denne dato

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi

Egenkapital ifølge årsrapport		9.987.133
Kontantværdi	88.000.000	
Ejendommens bogførte værdi	-17.731.228	70.268.772
Kursværdi af prioritetsgæld	-9.205.907	
Nominel værdi af prioritetsgæld	9.307.065	101.158
Reguleret egenkapital		<u>80.357.063</u>
80.357.063 / 357.844 =		<u>224,56</u>

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 240,00. Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 240,00.

Værdien skal reguleres såfremt kursværdien på prioritetsgælden ændres i et omfang, der medfører, at salgsværdien overstiger maksimalbestemmelserne i lovgivningen.