

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

Årsrapport for 2010

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den / 2011

Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Bestyrelses- og administratorpåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2010	7
Balance pr. 31. december 2010	8
Noter	10
Andelskroneværdi	14

Oplysninger om andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen
Blågårdsgade 29, 29 A - E
v/ Anders Holst Nymark
Blågårdsgade 29D, 2.
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 as
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 aflagt årsrapporten for 2010 for Andelsboligforeningen Blågårdsgade 29, 29 A - E. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, 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. 280,00.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 8. april 2011

Bestyrelse

Anders Holst Nymark

Søren A. Rasmussen

Pelle Pape

Marie Juul

Trine Marie Madsen

Administrator

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Blågårdsgade 29, 29 A - E

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Blågårdsgade 29, 29 A - E for regnskabsåret 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven. Det i resultatopgørelsen viste budget er ikke omfattet af vor revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen 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 væsentlig 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 vurderingen 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 bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 8. april 2011

Revisionsinstituttet

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Nils Jørgen Christiansen

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet 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 erhvervsmæssig indkomst m.m. Skat af årets resultat udgiftsføres. Der er ikke i årsregnskabet 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 indkøbslån 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 2010

Urevideret Budget 2010 t.kr.	Note		2009 t.kr.
2.260	1	Boligafgift, leje m.m.	2.228.616
0	2	Andre indtægter	16.819
0	3	Vaskeri	27.248
2.260		Indtægter	2.272.683
202	4	Administration	275.100
535	5	Vedligeholdelse	220.074
352	6	Renholdelse	341.052
517	7	Skatter, afgifter og forsikring	458.032
0	8	Andre udgifter	1.988
0		Indvendig vedligeholdelse, afsat	5.980
1.606		Ejendommens omkostninger	1.302.226
654		Resultat af ordinær drift	970.457
1	9	Finansielle indtægter	8.621
400	10	Finansielle omkostninger	575.700
255		Resultat før skat	403.378
0		Skat	49.296
255		Årets resultat	354.082

Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Balance pr. 31. december 2010

Note		2009 t.kr.
	Aktiver	
11	Ejendom m.m.	17.731.228
	Tilgodehavende byfornyelsesarbejder	27.714.901
		<hr/>
	Anlægsaktiver i alt	45.446.129
		<hr/>
	Øvrige tilgodehavender	200.297
	Antenne, telefoni og kabeltv	0
12	Forudbetalte omkostninger	4.570
		<hr/>
	Tilgodehavender	204.867
		<hr/>
	Likvider	389.434
		<hr/>
	Omsætningsaktiver i alt	594.301
		<hr/>
	Aktiver i alt	46.040.430
		<hr/>

Balance pr. 31. december 2010

Note		2009 t.kr.
	Passiver	
	Andelskapital	355.277 355
	Reserver	10.454.311 10.101
13	Egenkapital	10.809.588 10.456
14	Prioritetsgæld	6.434.552 9.022
15	Kreditforeningslån vedrørende byfornyelsesarbejder	27.714.901 28.238
	Deposita og fast forudbetalt husleje	134.467 133
	Langfristede gældsforpligtelser	34.283.920 37.393
	Mellemregning med beboere, netto	75.526 100
	Varmeregnskab, netto	50.323 70
16	Indvendig vedligeholdelse	45.314 39
17	Anden gæld	775.759 326
	Kortfristede gældsforpligtelser	946.922 535
	Gældsforpligtelser i alt	35.230.842 37.928
	Passiver i alt	46.040.430 48.384
18	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.	
19	Andelskroneværdi	

Noter

			2009
			t.kr.
Note 1. Boligafgift, leje m.m.			
	Antal		
	Lejemål		
Boligafgift	54	1.770.254	1.945
Beboelsesleje	2	107.973	109
Erhvervsleje	4	350.389	353
	60	2.228.616	2.407
Note 2. Andre indtægter			
Fortjeneste, salg af andele (kompensation ved nedsættelse af andelskapital)		0	-43
Diverse		16.819	8
		16.819	-35
Note 3. Vaskeri			
Vaskeriindtægter		30.506	23
Serviceabonnement		-1.985	0
Materialer		-1.273	-14
Vedligeholdelse		0	-104
		27.248	-95
Note 4. Administration			
Administrationshonorar		106.700	105
Revisionshonorar, beregnet		20.250	20
Konsulenthonorar		61.343	16
Varmeregnskabshonorar		10.706	12
Kontorhold		9.017	9
Telefon		17.368	11
Møder og generalforsamling		24.894	32
Repræsentation		5.159	0
Bankgebyrer, porto m.m.		653	1
Serviceabonnementer		19.010	21
Diverse		0	1
		275.100	228

2009
t.kr.

Note 5. Vedligeholdelse

Blikkenslager	77.915	35
Bygningsbasis	3.648	0
Elektriker	42.944	43
Komplementerende bygningsdele	19.524	81
Kloakservice	0	10
Overfladebeklædning	9.463	0
Primære bygningsdele	47.978	9
Småanskaffelser	10.645	7
Øvrige dele og anlæg (Porte og postkasser)	7.957	189
	<hr/>	<hr/>
	220.074	374
	<hr/>	<hr/>

Note 6. Renholdelse

Løn	111.212	103
ATP m.m.	1.170	1
Sociale bidrag	507	0
Lønsumsafgift	4.071	6
Rengøring	10.688	9
Renovation m.m.	94.063	95
Gårdlaug	119.341	119
Diverse	0	5
	<hr/>	<hr/>
	341.052	338
	<hr/>	<hr/>

Note 7. Skatter, afgifter og forsikring

Ejendomsskat	189.839	177
Forsikringer	66.496	64
Vand	63.691	202
El m.m.	39.713	15
Antenne m.m.	98.293	0
	<hr/>	<hr/>
	458.032	458
	<hr/>	<hr/>

Note 8. Andre udgifter

Tab, lejere	1.988	0
	<hr/>	<hr/>
	1.988	0
	<hr/>	<hr/>

		2009 t.kr.
Note 9. Finansielle indtægter		
Renter, bank	8.621	115
	8.621	115
Note 10. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter	414.353	476
Renter m.m., bank	408	0
Kurstab m.m., låneindfrielse	160.932	0
Diverse	7	0
	575.700	476
Note 11. Ejendom m.m.		
	Ejendom	
Saldo, primo	17.731.228	17.731
Saldo, ultimo	17.731.228	17.731
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2010	86.000.000	
Note 12. Forudbetalte omkostninger		
Telefon	939	1
Serviceabonnementer	3.631	2
	4.570	3
Note 13. Egenkapital		
<i>Andelskapital</i>		
Saldo, primo	355.277	358
Tilgang i regnskabsåret (afgang 2009)	0	-3
	355.277	355
<i>Reserver</i>		
Saldo, primo	10.100.229	9.630
Årets resultat	354.082	471
	10.454.311	10.101
	10.809.588	10.456

2009
t.kr.

Note 14. Prioritetsgæld

	Kursværdi	Nominel værdi	
Realkredit Danmark 4%, fast rente med afdrag, restløbetid 18 år	6.555.905	6.326.011	7.819
Realkredit Danmark 4%, indfriet	0	0	1.092
Realkredit Danmark 6%, fast rente med rentestøtte og afdrag, restløbetid 21 år	123.019	108.541	111
	<u>6.678.924</u>	<u>6.434.552</u>	<u>9.022</u>
Samlede afdrag på prioritetsgælden		<u>260.377</u>	<u>285</u>

Note 15. 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 16. Indvendig vedligeholdelse

Saldo, primo	39.334	35
Årets hensættelse	5.980	4
	<u>45.314</u>	<u>39</u>

Note 17. Anden gæld

A-skat, lønsumsafgift, ATP mv.	270	4
Feriepenge, inkl. beregnet andel	13.819	14
Revisionshonorar, beregnet	20.250	20
Skat	52.400	43
Gæld i øvrigt	689.020	245
	<u>775.759</u>	<u>326</u>

Note 18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 6.435 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2010 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 kassekreditten i Nordea Bank Danmark A/S.

Der er den 4. januar 2011 tinglyst et pantebrev til Realkredit Danmark på t.kr. 208. Lånet er ikke hjemtaget på balancetidspunktet.

Note 19. 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

10.809.588 / 355.277 = 30,43

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens handelsværdi

Egenkapital ifølge årsregnskab		10.809.588
Ejendommens handelsværdi, jf. vurdering pr. 20. marts 2011	110.000.000	
Ejendommens bogførte værdi	-17.731.228	92.268.772
Kursværdi af prioritetsgæld	-6.678.924	
Nominal værdi af prioritetsgæld	6.434.552	-244.372
Reguleret egenkapital		<u>102.833.988</u>
102.833.988 / 355.277 =		<u>289,45</u>

Denne andelskroneværdi er maksimalt gældende til den 19. september 2012. Værdien kan ikke benyttes ved salg foretaget efter denne dato

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi

Egenkapital ifølge årsregnskab		10.809.588
Kontantværdi	86.000.000	
Ejendommens bogførte værdi	-17.731.228	68.268.772
Kursværdi af prioritetsgæld	-6.678.924	
Nominel værdi af prioritetsgæld	6.434.552	-244.372
Reguleret egenkapital		78.833.988
78.833.988 / 355.277 =		221,89

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 280,00. 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.