

**Andelsboligforeningen Ahlefeldt**

**Årsrapport 2009**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling  
den / 2010

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Foreningsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance, aktiver	10
Balance, passiver	11
Specifikationer	12
Andelsværdiberegning	15

## Foreningsoplysninger

---

### Forening

Andelsboligforeningen Ahlefeldt  
Ahlefeldtsgade/Nansensgade  
1366 København K

Hjemstedskommune: København

CVR-nummer: 83778113

Regnskabsperiode: 1. januar 2009 - 31. december 2009

Kundennummer: 14259851

### Bestyrelse

Henrik Schleisner, formand  
Sidsel Maltesen  
Erik Michael Zonkjer

### Administrator

B & T Administrationsaktieselskab  
H. C. Andersens Boulevard 51, 2. sal  
1553 København V

### Revision

Revision København  
registreret revisionsaktieselskab  
Lersø Parkallé 42-44  
2100 København Ø

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og administration har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2009 for Andelsboligforeningen Ahlefeldt.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt yderligere krav i vedtægter eller aftaler. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 26. marts 2010

Administrator:

Bestyrelse:

Henrik Schleisner  
formand

Sidsel Maltesen

Erik Michael Zonkjer

## **Den uafhængige revisors påtegning**

---

### **Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Ahlefeldt**

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Ahlefeldt for regnskabsåret 1. januar 2009 - 31. december 2009, omfattende ledelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven. Vor revision har ikke omfattet siderne om Andelsberegning og Budgetforslag.

### **Ledelsens ansvar for årsrapporten**

Ledelsen 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 afgive 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 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 afgive 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.

## **Den uafhængige revisors påtegning**

---

### **Konklusion**

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

København, den 26. marts 2010

### **Revision København**

registreret revisionsaktieselskab

Bo Andersen  
Statsautoriseret revisor

Jens Damsgaard  
Registreret revisor FRR

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ahlefeldt for 2009 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til seneste regnskabsår.

### **Generelt om indregning og måling**

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Indtægtskriterium**

Foreningens indtægter er indregnet i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er optaget til anskaffelsesværdi.

Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen, idet ejendommens værdi skønnes opretholdt ved almindelig vedligeholdelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

#### Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronen foretages i overensstemmelse med §5, stk 2, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, samt foreningens vedtægter.



		Budget 2009	2009	2008	Budget 2010
<b>Resultatopgørelse</b>		kr.	kr.	kr.	kr.
Boligafgift		1.000.603	1.000.603	980.954	1.000.603
Andre indtægter	1	73.294	70.553	100.110	65.323
Foreningsgebyrer	2	0	4.500	1.550	5.000
<b>Indtægter i alt</b>		<b>1.073.897</b>	<b>1.075.656</b>	<b>1.082.614</b>	<b>1.070.926</b>
Vedligehold	3	-156.200	-175.735	-101.551	-150.000
Vicevært	4	-51.750	-74.563	-40.666	-73.100
Elektricitet		-20.000	-24.695	-17.874	-19.000
Forsikringer	5	-36.530	-38.287	-35.611	-38.500
Skatter og afgifter	6	-195.900	-199.164	-172.370	-204.300
Administrationsomkostninger	7	-77.600	-90.748	-78.065	-90.880
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>535.917</b>	<b>472.464</b>	<b>636.477</b>	<b>495.146</b>
Andre finansielle indtægter	8	20.000	5.373	117.715	3.000
Andre finansielle omkostninger	9	-532.200	-540.200	-531.617	-545.000
<b>Årets resultat</b>		<b>23.717</b>	<b>-62.363</b>	<b>222.575</b>	<b>-46.854</b>

		31.12.2009	31.12.2008
<b>Balance, aktiver</b>		kr.	kr.
Ejendommen matr. nr. 402, Nørrevold kvarter	10	9.600.880	6.564.657
Igangværende byggesag på altanerne		0	2.841.766
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>9.600.880</b>	<b>9.406.423</b>
Tilgodehavender	11	104.108	112.744
Andre tilgodehavender	12	3.677	23.548
Likvide beholdninger	13	172.720	611.769
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>280.505</b>	<b>748.061</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>9.881.385</b>	<b>10.154.484</b>

		31.12.2009	31.12.2008
<b>Balance, passiver</b>		kr.	kr.
Overført overskud eller underskud	14	-120.929	-58.566
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-120.929</b>	<b>-58.566</b>
Hensættelser	15	42.000	42.000
<b>Hensættelser i alt</b>		<b>42.000</b>	<b>42.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter	16	9.764.000	9.764.000
Forudbetalt boligafgift	17	4.280	8.134
Deposita	18	10.448	10.448
Skyldige omkostninger		135.212	332.094
Anden gæld	19	46.374	56.374
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.960.314</b>	<b>10.171.050</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>9.881.385</b>	<b>10.154.484</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	20		

Specifikationer	Budget			Budget
	2009	2009	2008	2010
	kr.	kr.	kr.	kr.
<b>1 Andre indtægter</b>				
TDC, leje Peblinge	44.350	44.337	43.046	45.445
Kompensation til anlægsarbejde	0	0	20.000	0
Offentlige tilskud	28.944	26.216	37.064	19.878
	<u>73.294</u>	<u>70.553</u>	<u>100.110</u>	<u>65.323</u>
<b>2 Foreningsgebyrer</b>				
Mora- og fraflytningsgebyr	0	0	50	0
Gebyr til andelsboligforeningen	0	4.500	1.500	5.000
	<u>0</u>	<u>4.500</u>	<u>1.550</u>	<u>5.000</u>
<b>3 Vedligehold</b>				
Ei-installatør	0	-10.152	-23.217	0
Glarmester	0	-17.887	0	0
Graffiti afrensning	-9.200	-8.850	-8.971	-9.000
VVS arbejde	0	-4.671	-6.426	0
Tømrer, snedker	0	-7.113	0	0
Maler	0	-8.750	0	0
Honorar energimærkning	0	-18.435	0	0
Fyr/varmeanlæg	0	-5.264	-13.478	0
Kloak	0	-7.010	-5.990	0
Låsesmed	0	-4.614	-4.283	0
Nye postkasser	0	-21.625	0	0
Porttelefon	0	-1.045	0	0
Udendørsarealer	0	-10.423	-5.325	0
Nye plantekasser	0	-23.850	0	0
Renholdelse	-22.000	-19.713	-15.585	-20.000
Duesikring	0	0	-14.375	0
Vinduespolering	0	-1.813	0	0
Rengøringsartikler m.v.	0	-89	0	0
Reparation og vedligeholdelse	-125.000	0	0	-121.000
Småanskaffelser, værktøjskøb m.v.	0	-4.431	-3.901	0
	<u>-156.200</u>	<u>-175.735</u>	<u>-101.551</u>	<u>-150.000</u>

<b>Specifikationer</b>	Budget			Budget
	2009	2009	2008	2010
	kr.	kr.	kr.	kr.
<b>4 Vicevært</b>				
Bruttoløn vicevært	0	0	-19.688	0
Ejendomsservice	-51.750	-52.444	-19.928	-53.100
Snerydning og saltning	0	-22.119	0	-20.000
Lønsumsafgift	0	0	-1.050	0
	<u>-51.750</u>	<u>-74.563</u>	<u>-40.666</u>	<u>-73.100</u>
<b>5 Forsikringer</b>				
Bygningsforsikringer	-34.800	-36.498	-33.822	-36.500
Arbejdsskadeforsikring	-1.730	-1.789	-1.789	-2.000
	<u>-36.530</u>	<u>-38.287</u>	<u>-35.611</u>	<u>-38.500</u>
<b>6 Skatter og afgifter</b>				
Ejendomsskat	-75.200	-76.476	-73.046	-78.300
Renovation	-45.700	-42.147	-44.398	-43.500
Vand og vandafledningsafgift	-75.000	-80.541	-79.552	-82.500
Vandafregning 2007	0	0	18.205	0
Vandafregning 2008	0	0	6.421	0
	<u>-195.900</u>	<u>-199.164</u>	<u>-172.370</u>	<u>-204.300</u>

Specifikationer	Budget			Budget
	2009	2009	2008	2010
	kr.	kr.	kr.	kr.
<b>7 Administrationsomkostninger</b>				
Kontorartikler	0	-1.990	0	-2.000
EDB-udgifter	-500	-6.250	-874	-4.000
Porto	0	-2.217	-3.030	-2.000
Revisorhonorar	-16.000	-16.000	-15.000	-16.500
Revisorhonorar tidligere år	0	-500	0	0
Generalforsamling, mødeudgifter, foreningsudgifter	0	-765	-330	-1.000
Administrator	-39.700	-39.700	-37.800	-40.500
Honorar varmeregnskab	-5.600	-5.600	-5.800	-6.000
Ejendomsrådgiver, valuervurdering	-10.000	-12.500	-10.000	-13.000
Kontingent, grundejerforening. mm	-4.800	-4.771	-4.637	-4.880
Diverse udgifter	-1.000	-455	-594	-1.000
	<u>-77.600</u>	<u>-90.748</u>	<u>-78.065</u>	<u>-90.880</u>
<b>8 Andre finansielle indtægter</b>				
Renter bankindestående	20.000	5.373	117.715	3.000
	<u>20.000</u>	<u>5.373</u>	<u>117.715</u>	<u>3.000</u>
<b>9 Andre finansielle omkostninger</b>				
Renter bank	0	0	-915	0
Øvrige renteudgifter	0	-7	-26	0
Renter prioritetsgæld	-532.200	-540.193	-530.676	-545.000
	<u>-532.200</u>	<u>-540.200</u>	<u>-531.617</u>	<u>-545.000</u>

<b>Specifikationer</b>	2009	2008
	kr.	kr.
<b>10 Ejendommen matr. nr. 402, Nørrevold kvarter</b>		
Ejendommens værdikonto	6.564.657	6.564.657
Arkitekt, ingeniør m.m.	1.173.322	0
Advokat	8.250	0
Murer	257.128	0
Tømrer, snedker	383.373	0
El-installatør	169.391	0
VVS-arbejde	77.000	0
Refusioner/tilskud	822.303	0
Stilladsleje	145.456	0
	<u>9.600.880</u>	<u>6.564.657</u>
Offentlig ejendomsværdi pr. 1. oktober 2008 udgør 36.500.000 DKK.		
<b>11 Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende beboere	0	18.219
Mellemregning handler	3.719	0
Varmeudgifter	100.389	94.525
	<u>104.108</u>	<u>112.744</u>
<b>12 Andre tilgodehavender</b>		
Periodeafgræsningsposter	3.677	23.548
	<u>3.677</u>	<u>23.548</u>
<b>13 Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank 274-01-02322	172.720	611.769
	<u>172.720</u>	<u>611.769</u>

	2009	2008
<b>Specifikationer</b>	kr.	kr.
<b>14 Overført overskud eller underskud</b>		
Saldo primo	-58.566	-275.711
Årets resultat	-62.363	222.575
Låneomkostninger	0	-5.430
	<u>-120.929</u>	<u>-58.566</u>
<b>15 Hensættelser</b>		
Hensat til varmemålere	42.000	42.000
	<u>42.000</u>	<u>42.000</u>
<b>16 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Nykredit nom. 9.764.000	9.764.000	9.764.000
	<u>9.764.000</u>	<u>9.764.000</u>
Kontant restgæld pr. 31. december 2009 udgør 9.724.944 DKK.		
<b>17 Forudbetalt boligafgift</b>		
Forudbetalt boligafgift	4.280	8.134
	<u>4.280</u>	<u>8.134</u>
<b>18 Deposita</b>		
Depositum	10.448	10.448
	<u>10.448</u>	<u>10.448</u>
<b>19 Anden gæld</b>		
Varmeindbetaling	46.374	46.374
Handler af andelsboliger	0	10.000
	<u>46.374</u>	<u>56.374</u>



	2009	2008
<b>Specifikationer</b>	kr.	kr.

---

## **20 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, på kr. 9.764.000 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2009 udgør kr. 9.600.879.

Ud over ovennævnte lån i ejendommen, er der yderligere tinglyst 2 byfornyelseslån i ejendommen der dækker Statens andel af byfornyelsen, (Vedligeholdsdelen) med en restgæld på kr. 5.660.914.

## Andelsværdiberegning

---

### Ejendommen optaget til valuarvurdering og prioritetsgæld optaget til kursværdi

Egenkapital pr. 31. december 2009 jvf. årsrapport 2009		-120.929
Vurdering af ejendom af 6/2 2009	48.000.000	
Bogført værdi ejendom 31/12 2009	<u>9.600.880</u>	38.399.120
Prioritetsgæld nom. værdi	9.764.000	
Prioritetsgæld kursværdi	<u>9.724.944</u>	39.056
Nedskrivning af andelsværdi		<u>-1.000.000</u>
<b>Reguleret egenkapital</b>		<u>37.317.247</u>
Antal m2		<u>2.319</u>
Andelsværdi pr. m2. $37.317.247/2.319$		<u>16.092</u>
Andelsværdi pr. 31. december 2008	<u>16.370</u>	

Opmærksomheden henledes på, at andelsboligforeningen har pligt til at nedsætte andelsværdien ved en ekstraordinær generalforsamling, hvis foreningens valgte princip for opgørelser af værdien af andelene - dvs. den offentlige ejendomsvurdering/en valuarvurdering måtte falde.



