

+ godkendt / GF den 23.03.2010



**GYRN · LOPS · BRANDT**  
Statsautoriserede revisorer A/S

37.

## Andelsboligforeningen Strandlodsgården

### Årsrapport for 2009

#### 46. regnskabsår

Gyren • Lops • Brandt • Statsautoriserede Revisorer A/S  
Ved Vesterport 6, 5. sal • 1612 København V • Telefon 38 87 99 11 • Telefax 38 87 61 04 • CVR-nr. 30 82 19 63

[kbh@glb.dk](mailto:kbh@glb.dk) • Hjemmeside: [www.glb.dk](http://www.glb.dk)  
KØBENHAVN · KØGE

Internationalt samarbejde: Clarkson Hyde • medejer af skatterådgivningsfirmaet ReviTax A/S

## GENERELLE OPLYSNINGER

### **NAVN**

Andelsboligforeningen Strandlodsgården

Øresundsvej 116-124/Milanovej 1-3/Korsikavej 1-9/Strandlodsvej 82-84

2300 København S

CVR-nr. 10 50 74 13

### **ADMINISTRATION**

Ejendomsadministrationen Andelsbo

Dronning Olgas Vej 37

2000 Frederiksberg

Telefon 38 16 11 25

Telefax 38 16 11 50

E-mail: [andelsbo@andelsbo-adm.dk](mailto:andelsbo@andelsbo-adm.dk)

### **REVISION**

Gyrn • Lops • Brandt

Statsautoriserede Revisorer A/S

Ved Vesterport 6, 5. sal

1612 København V

Telefon 38 87 99 11

Telefax 38 87 61 04

E-mail: [hcb@glb.dk](mailto:hcb@glb.dk)

## **BESTYRELSESPÅTEGNING**

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2009 for Andelsboligforeningen Strandlodsgården. 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 resultat.

Endvidere oplyses, at der bestyrelsen bekendt ikke forefindes kautions- garanti- eller lignende forpligtelser, udover hvad der fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 27. januar 2010

### **BESTYRELSEN:**

**Knud Bøgild Hansen**  
(formand)

**Palle Hansen**

**Kasper Munk**

**Lars Jensen**

**Charlotte Rask**

Som foreningens administrator:

### **ADMINISTRATOR:**

**Hanne Menné**

  
**Nina Pagh**

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

### **Til andelshaverne i andelsboligforeningen Strandlodsgården**

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Strandlodsgården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Revisionen har ikke omfattet budgettallene for indeværende og kommende regnskabsår. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

### **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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 27. januar 2010

**Gyrn · Lops · Brandt**

**Statsautoriserede Revisorer A/S**

Hans Christian Boserup  
statsautoriseret revisor

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for 2009 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de fravigelser og tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Indtægter og udgifter**

Indtægter og udgifter er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret. Væsentlige resultatposter er periodiseret pr. statusdagen.

#### **Ekstraordinære poster**

Ekstraordinære indtægter og udgifter kan henføres til begivenheder, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

#### **Skat af årets resultat**

Foreningen er ikke skattepligtig, da der ikke indgår indtægter ved erhvervsmæssig virksomhed men alene indtægter fra foreningens medlemmer, renter m.v.

#### **Betalt prioritetsafdrag**

Et beløb svarende til årets betalte afdrag på prioritetsgæld er henlagt af årets resultat til en reservefond under egenkapitalen.

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Foreningens ejendom måles til senest kendte offentlige ejendomsvurdering (kontantværdi) med tillæg af de forbedringsarbejder på ejendommen som måtte være afholdt efter vurderingstidspunktet. Op- eller nedskrivning er ført på reservefond under egenkapitalen. Under hensyntagen til det retvisende billede af årsrapporten og andelsboligforeningslovens bestemmelser om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

#### **Hensatte forpligtelser**

Der er hensat i alt kr. 60.796 til fornyelse af vaskemaskiner, jf. årsrapportens side 11.

#### **Gældsforpligtelser**

Foreningens prioritetsgæld måles til kontantværdi. Kursregulering af prioritetsgælden til kontantværdien pr. statusdagen er ført på kursreguleringsfond prioritetsgæld under foreningens egenkapital.

**ANDELSVÆRDIER**

I henhold til bestemmelserne i Andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter er udarbejdet forslag fra bestyrelsen til priser på andelene til godkendelse på generalforsamlingen. Prisforslaget fremgår som særskilt note.

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2009****- ORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -**

<u>2009</u> Budget			<u>2009</u> kr.
	<b><u>Ordinære indtægter:</u></b>		
2.975.200	Boligafgift - medlemmer		3.003.890
	Vaskeri		
0	vaskeriindtægter	83.700	
0	- afholdte udgifter	<u>- 72.966</u>	10.734
0	Påkravsgebyr		11.954
25.000	Renteindtægter		11.200
0	Andre indtægter		<u>5.125</u>
<u>3.000.200</u>	<b>ORDINÆRE INDTÆGTER I ALT</b>		<u><b>3.042.903</b></u>
	<b><u>Ordinære udgifter:</u></b>		
185.500	Prioritetsrenter		178.431
0	Andre renter		2.697
	Ejendomsskatter:		
284.400	Grundskyld	284.376	
225.700	Renovation m.v.	<u>225.721</u>	510.097
	Vandforbrug:		
367.800	Forbrug opkrævet af Københavns Energi	262.982	
	- vand vaskeri 234 m3 og beboerbetaling		
-21.600	for egne vaskemaskiner	<u>- 30.644</u>	232.338
109.800	Forsikringer		108.070
67.700	El-forbrug		63.573
288.000	Vicevært/varmemester		282.001
230.500	Trappevask og vinduespolering		245.733
0	Vinduespolering		<u>7.523</u>
<u>1.737.800</u>	<b>transport</b>		<u><b>1.630.463</b></u>

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2009**

<b>1.737.800</b>	<b>transport</b>		<b>1.630.463</b>
40.000	Hovedrengøring af trapper		0
18.100	Arbejdsgiverbidrag inkl. lønsumsafgift		19.432
9.000	Anden renholdelse (arbejdstøj, rengøringsartikler m.v.)		13.494
	Håndværkerudgifter		
	Maler	19.387	
	Snedker og tømrer	54.563	
	Murer	57.890	
	Blikkenslager og smed	104.141	
	El-installatør	193.486	
	Gårdsplads og vej (kørebane repareret med asfalt, tunnelrutchebane, planter m.v.)	53.648	
	Låseservice og navneskilte	14.949	
	Anden vedligeholdelse (Fladbor, hulsavsæt, loddekolbe, radiatorpensler, skruer m.v.)	<u>23.844</u>	521.908
600.000	Antenne		
	signallevering, Copy-Dan m.v.	438.746	
-444.100	- indbetalt af medlemmer	<u>- 437.920</u>	826
207.000	Administrationshonorar		207.000
37.400	Varmeregnskabshonorar 2007/08 og 2008/09		69.985
22.600	Revision og udarbejdelse af årsrapport og budget m.v.		22.600
8.700	Indbetalingskort		8.101
500	Gebyrer		837
7.100	Kopiering og kontorartikler		12.051
24.600	Bestyrelseshonorar		21.800
16.900	Telefon		13.681
10.000	Møder og generalforsamling		16.695
0	Andre foreningsudgifter (DR Licens, folkeregisteroplysning m.v.)		<u>2.469</u>
<b><u>2.726.400</u></b>	<b>ORDINÆRE UDGIFTER I ALT</b>		<b><u>2.561.342</u></b>

**RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2009**

<u>2009</u> Budget		<u>2009</u> kr.
	<b><u>Resultat af ordinær drift:</u></b>	
3.000.200	Ordinære indtægter	3.042.903
<u>2.726.400</u>	Ordinære udgifter	<u>2.561.342</u>
273.800	Resultat af ordinær drift	481.561
<u>-426.400</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>-436.786</u>
<u><u>-152.600</u></u>	<b>Resultat efter afdrag</b>	<u><u>44.775</u></u>
 <b><u>- EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER -</u></b>		
	<b><u>Ekstraordinære udgifter:</u></b>	
11.800.000	Rørprojekt, iflg. generalforsamlingsbeslutning 17. april 2008, a' conto	2.121.548
<u>200.000</u>	Postkasser i trappeopgange, lovbefalet	<u>147.325</u>
<u><u>12.000.000</u></u>	<b>Ekstraordinære udgifter i alt</b>	<u><u>2.268.873</u></u>
<u><u>-12.000.000</u></u>	<b>Resultat af ekstraordinær drift</b>	<u><u>-2.268.873</u></u>
 <b><u>ÅRETS SAMLEDE RESULTAT</u></b>		
273.800	Overskud af ordinær drift	481.561
<u>-12.000.000</u>	Resultat af ekstraordinær drift	<u>-2.268.873</u>
-11.726.200	Årets samlede resultat	-1.787.312
<u>-426.400</u>	Afdrag på prioritetsgæld	<u>-436.786</u>
<u><u>-12.152.600</u></u>	<b>Årets samlede resultat efter afdrag</b>	<u><u>-2.224.098</u></u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009****- AKTIVER -**

Ejendommens værdikonto:		
Saldo iflg. sidste årsrapport, kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2008		127.000.000
(Kontant ejendomsværdi iflg. alm. vurdering pr. 1. oktober 2008 kr. 127.000.000)		
<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>		<b><u>127.000.000</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>127.000.000</u></b>
Restance boligafgift		31.178
Varmeefterbetalinger		<u>23.118</u>
Varmeregnskab 2009/10		
Afholdte udgifter	186.080	
- indgåede bidrag	<u>- 110.406</u>	75.674
Beboerkonto, vurderingsgebyr		41.260
Tilgodehavende håndværkerudgifter, fraflyttere		17.697
Tilgodehavender vedr. badeværelser (indgår ved salg)		52.688
Andre tilgodehavender		15.664
Tilgodehavende vaskeriindtægter		34.850
Tilgodehavende forsikringserstatninger		<u>29.403</u>
<b>TILGODEHAVENDER</b>		<b><u>321.532</u></b>
Kassebeholdning hos formand		11.066
Kassebeholdning vicevært		500
Kassebeholdning kasserer		<u>5.000</u>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>		<b><u>16.566</u></b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>		<b><u>338.098</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b><u><u>127.338.098</u></u></b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009****- PASSIVER -**

<b>EGENKAPITAL</b>					<b><u>122.208.893</u></b>
Hensat til fornyelse af vaskemaskiner					
Saldo iflg. sidste årsrapport					60.796
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>					<b><u>60.796</u></b>
Prioritetsgæld:					
	<b>Ud-</b>		<b>Restgæld</b>		
	<b>løbsår</b>	<b>%</b>	<b>iflg. sidste</b>	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>
			<b>status</b>		
Realkredit Danmark	2023	5,00	756.269	28.033	728.236
Realkredit Danmark	2013	3,89	649.034	139.151	509.883
Realkredit Danmark	2011	3,98	415.446	180.533	234.913
Realkredit Danmark flexlån med rentemax på 6% (Lånet rentetil- passes hvert år den 1. april og den 1. oktober).	2021	6,00	1.544.179	89.069	1.455.110
			<u>3.364.928</u>	<u>436.786</u>	<u>2.928.142</u>
+ kursregulering af prioritetsgæld, overført til egenkapitalen					9.657
Prioritetsgæld omregnet til kontantværdi					2.937.799
Danske Bank A/S, erhvervskredit (kreditmaksimum kr. 500.000)					1.482.114
Skyldig A-skat m.v.					18.598
Skyldige omkostninger					90.285
Flytteafregninger					110.000
Mellemregning med administrator					3.335
Forudbetalt leje og deposita					<u>426.278</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>					<b><u>5.068.409</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>					<b><u>127.338.098</u></b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009****EGENKAPITAL**

Aktiver	127.338.098
Hensatte forpligtelser	- 60.796
Gældsforpligtelser	- 5.068.409
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>122.208.893</u></b>

Egenkapitalen kan specificeres således:

Andelskapital:

Saldo iflg. sidste årsrapport	<u>84.064</u>
-------------------------------	---------------

Reservefond:

Saldo iflg. sidste årsrapport	125.906.853
+ betalte prioritetsafdrag	<u>436.786</u>
	<u>126.343.639</u>

Kursreguleringsfond prioritetsgæld:

Saldo iflg. sidste årsrapport	23.636
- årets kursregulering	- 33.293
	<u>9.657</u>

Egenkapital i øvrigt:

Saldo iflg. sidste årsrapport	- 1.985.055
Årets samlede resultat	- 2.224.098
	<u>4.209.153</u>

**EGENKAPITAL I ALT**

**122.208.893**

## NOTER

### Note 1. Garantier og sikkerhedsstillelser

Foreningen har stillet garanti for 3 lån til delvis finansiering af køb af lejligheder. Garantierne er maksimeret til i alt oprindeligt kr. 172.780.

Ejerpantebrev kr. 275.000 og kr. 1.100.000 er deponeret i Danske Bank A/S til sikkerhed for erhvervskredit.

### Note 2. Andelsværdier

*For + godkendt / 23.03.2010*

I henhold til vedtægternes § 10, samt under hensyntagen til ejendommens vedligeholdelsestilstand og kommende større vedligeholdelsesarbejder, foreslår bestyrelsen værdien af andelene fastsat til kr. 12.000 pr. m2 for tiden 1. maj 2010 - 30. april 2011 (sidste år kr. 12.000 pr. m2). Den foreslåede værdi af andelene udgør i alt kr. 110.712.000 (sidste år kr. 110.712.000) (m2 i alt 9.226), hvilket ligger indenfor den samlede maksimale værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2 litra C i lov om andelsboligforeninger m.v. kr 122.208.893

### Tillæg til note vedr. andelsværdi

Under henvisning til Vestre Landsretsdom af 12. januar 1995 skal vi gøre opmærksom på, at de vedtagne andelsværdier eventuelt skal nedsættes, såfremt der inden næste ordinære generalforsamling fremkommer en ny offentlig vurdering, hvor ejendommens værdi er mindre end den værdi, som ejendommen er opført til i denne årsrapport.

**Andelsboligforeningen Strandlodsgården**

**Likviditetsoversigt pr. 31. december 2009**

**31/12 2009**

kr.

**Disponible beløb:**

Restance boligafgift	31.200	
Varmeefterbetalinger	23.100	
Varmeregnskab 2009/10	75.700	
Beboerkonto, vurderingsgebyr	41.200	
Tilgodehavende håndværkerudgifter, fraflyttere	17.700	
Tilgodehavender vedr. badeværelser (indgår ved salg)	52.600	
Andre tilgodehavender	15.700	
Tilgodehavende vaskeriindtægter	34.900	
Tilgodehavende forsikringserstatninger	29.400	
Kassebeholdning hos formand	11.100	
Kassebeholdning vicevært	500	
Kassebeholdning kasserer	<u>5.000</u>	338.100

**Diverse gældsposter:**

Danske Bank A/S, erhvervskredit (kreditmaksimum kr. 500.000)	1.482.100	
Skyldig A-skat m.v.	18.600	
Skyldige omkostninger	90.300	
Flytteafregninger	110.000	
Mellemregning med administrator	<u>3.300</u>	<u>-1.704.300</u>

**LIKVIDITETSUNDERSKUD FØR HENSÆTTELSER PR. 31. DECEMBER 2009**

1.366.200

Hensat til fornyelse af vaskemaskiner

60.800

**LIKVIDITETSUNDERSKUD PR. 31. DECEMBER 2009**

-1.427.000

