

# Andelsboligforeningen Magasingården

## Årsregnskab for 2009

Administrator:

Dansk Financia A/S  
Rosenvænget Hovedvej 6  
2100 København Ø

Tlf. 35 38 19 01  
Adm.nr. 977

## Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen Magasingården  
c/o Dansk Financia A/S  
Rosenvænget Hovedvej 6  
2100 København Ø

### Bestyrelse:

Jens Hasemand            Formand  
Heidi Rostholm  
Kjeld Ibarra Hansen  
Sten Uglebjerg  
Kasper Andersen

### Administrator:

Dansk Financia A/S  
Rosenvænget Hovedvej 6  
2100 København Ø

### Revision:

Ernst & Young  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Gyngemose Parkvej 50  
2860 Søborg

Godkendt på foreningens generalforsamling, den

21 / 4

2010

Dirigent:



---

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsregnskabet for 2009 Andelsboligforeningen Magasingården.

Årsregnskabet er aflagt efter bestemmelserne i årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger.

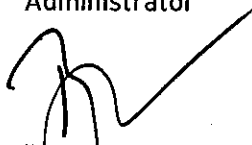
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


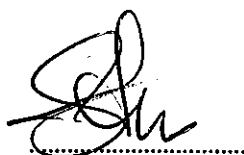
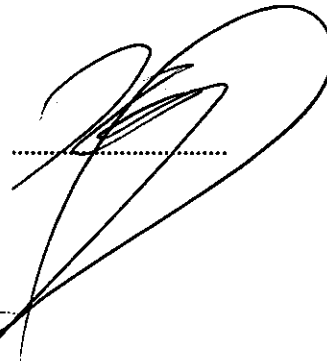
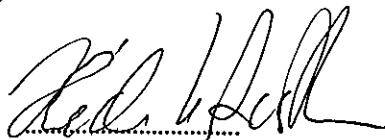
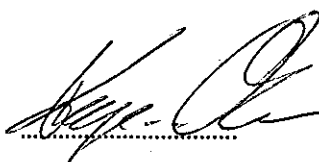
København, den 22. marts 2010

Administrator

  
.....  
Dansk Financia A/S

København, den 22. marts 2010

Bestyrelsen

  
.....  
Formand  
.....  
.....  
.....  
.....

## Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Magasingården

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Magasingården for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009, omfattende foreningsoplysninger, administrator- og bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger. Revisionen omfatter ikke de anførte budgettal.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger. 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført vores 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet 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 for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger.

København, den 22. marts 2010

**Ernst & Young**

Godkendt Revisionspartnerselskab

Hanne Sandersen  
Statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen Magasingården er i øvrigt aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og bestemmelserne i årsregnskabsloven for Klasse A virksomheder med nødvendige tilpasninger.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og dermed vise om den hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig samt give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 og opfylde vedtægternes bestemmelser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år, bortset fra den regnskabsmæssige behandling af foreningens finansielle aftaler, hvor markedsværdien nu indgår i balancen i henhold til Erhvervs- og Selskabsstyrelsens vejledning herom.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### Resultatopgørelsen

#### Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### Udgifter

Udgifter vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Afdrag på prioritetsgæld indgår i finansieringsudgifter og dermed i budgetresultatet.

Modposten indgår i årets resultat. Foreningens lån er p.t. afdragsfrit.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er optaget til valuarvurdering gældende ultimo regnskabsåret.

#### Tilgodehavender

Værdien af tilgodehavender måles til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Prioritetsgæld

Prioritetsgælden er optaget til kontantværdien på balancedagen. Kursregulering af prioritetsgælden til kontantværdien på balancedagen er ført direkte på foreningens egenkapital.

Resultatopgørelse  
for 2009

	note	Budget (Ikke revideret)		
		2009	2009 kr.	2008 kr.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift, beboelse	1	2.534.000	2.551.054	2.534.202
Antenne og kabel-tv		0	36.480	34.080
Internet		0	24.000	30.720
Andre indtægter		0	2.880	3.420
Renteindtægter m.v.		26.000	9.830	37.988
<b>Indtægter i alt</b>		<u>2.560.000</u>	<u>2.624.244</u>	<u>2.640.410</u>
<b>Udgifter</b>				
<b>Ejendomsomkostninger</b>				
Håndværkerarbejde og grønne områder	2	248.000	170.400	246.945
Skatter og forsikringer	3	219.000	214.145	213.723
Renholdelse	4	33.000	33.895	38.821
Forbrugsafgifter	5	42.000	100.008	97.679
		<u>542.000</u>	<u>518.448</u>	<u>597.168</u>
<b>Administrationsomkostninger</b>	6	<u>149.000</u>	<u>110.109</u>	<u>83.293</u>
<b>Finansieringsudgifter</b>	11	<u>1.943.000</u>	<u>1.987.524</u>	<u>1.942.353</u>
<b>Udgifter i alt</b>		<u>2.634.000</u>	<u>2.616.081</u>	<u>2.622.814</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-74.000</u>	<u>8.163</u>	<u>17.596</u>

der foreslås overført til tabs- og vindingskontoen.

Balance

pr. 31. december 2009

	note	31/12 2009 kr.	31/12 2008 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Ejendom			
Ejendommen, bogført værdi	7	<u>63.000.000</u>	<u>63.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>63.000.000</u>	<u>63.000.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Restancer		21.517	23.815
Forudbetalte omkostninger		12.928	17.018
Andre tilgodehavender		<u>26.029</u>	<u>9.420</u>
		<u>60.474</u>	<u>50.253</u>
<b>Likvide midler</b>	8	<u>958.623</u>	<u>884.703</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>1.019.097</u>	<u>934.956</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>64.019.097</u></u>	<u><u>63.934.956</u></u>

Balance

pr. 31. december 2009

	note	31/12 2009 kr.	31/12 2008 kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Vedtægtsmæssig egenkapital	9	<u>18.814.892</u>	<u>20.494.946</u>
<b>Egenkapital i alt</b>		<u>18.814.892</u>	<u>20.494.946</u>
<b>Hensættelse</b>			
Hensættelse til vedligeholdelse	10	<u>450.000</u>	<u>360.000</u>
<b>Hensættelse i alt</b>		<u>450.000</u>	<u>360.000</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	11	44.119.871	42.858.245
Deposita medlemmer		<u>426.591</u>	<u>0</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>44.546.462</u>	<u>42.858.245</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Forudbetalinger fra medlemmer		65.000	0
Mellemregning, medlemmer		77.781	77.781
Varmeregnskab	12	1.924	13.747
Vandregnskab	13	2.564	18.961
Skyldige omkostninger	14	<u>60.474</u>	<u>111.276</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<u>207.743</u>	<u>221.765</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u>44.754.205</u>	<u>43.080.010</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>64.019.097</u>	<u>63.934.956</u>
Eventualaktiver og -forpligtelser	15		
Beregning af andelsværdi	16		



## Noter

	Budget		
	(Ikke revideret)		
	2009	2009	2008
	kr.	kr.	kr.
<b>Note 1. Boligafgift, beboelse</b>			
Boligafgift beboelse	2.534.000	2.551.054	2.534.202
	<u>2.534.000</u>	<u>2.551.054</u>	<u>2.534.202</u>
<b>Note 2. Håndværkerarbejde og grønne områder</b>			
<b>Håndværkerarbejde</b>			
VVS		0	180
Elektriker		2.139	120
Reparation af låse m.v.		170	-1.758
Navneskilte		69	144
Vaskeri		2.566	0
Centralvarmeanlæg		9.985	14.465
Centralvarmeanlæg, overført til varmeregnskab 2008/2009		-14.465	0
Elevatore		14.196	10.882
Større vedligeholdelse		0	57.049
Vedligeholdelsesfond		90.000	90.000
	<u>175.000</u>	<u>104.660</u>	<u>171.082</u>
<b>Grønne områder</b>			
Fællesudgifter Grundejerforening	73.000	62.220	73.200
Haveanlæg	0	3.520	2.663
	<u>248.000</u>	<u>170.400</u>	<u>246.945</u>
<b>Note 3. Skatter og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	140.000	137.210	137.210
Renovation m.v.	46.000	44.407	45.310
Forsikringer	33.000	32.528	31.203
	<u>219.000</u>	<u>214.145</u>	<u>213.723</u>

## Noter

	<b>Budget</b>		
	(Ikke revideret)		
	2009	2009	2008
	kr.	kr.	kr.
<b>Note 4. Renholdelse</b>			
Varmemester	33.000	33.106	31.219
Trappevask	0	0	2.060
Snerydning m.v.	0	0	3.813
Køb af maskiner	0	0	1.399
Anden renholdelse	0	789	330
	<u>33.000</u>	<u>33.895</u>	<u>38.821</u>
<b>Note 5. Forbrugsafgifter</b>			
Elektricitet	42.000	39.362	40.068
Internet	0	24.184	22.680
Kabel-Tv	0	36.462	34.931
	<u>42.000</u>	<u>100.008</u>	<u>97.679</u>
<b>Note 6. Administrationsomkostninger</b>			
Administration	35.000	35.000	40.574
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.000	17.500	19.500
Advokatbistand	30.000	45.000	0
Inspektør/arkitektbistand	20.000	0	5.625
Valuarvurdering	17.000	-18.113	-13.200
Generalforsamling	0	510	0
Bestyrelsesmøder	0	0	1.422
Bestyrelsesgodtgørelse	5.000	0	2.750
Kontingenter	0	5.216	2.107
Arrangementer for medlemmer	0	19.379	11.894
Gaver	0	558	708
Porto og gebyrer	0	4.718	3.283
Diverse udgifter	25.000	341	8.630
	<u>149.000</u>	<u>110.109</u>	<u>83.293</u>

## Noter

	31/12 2009	31/12 2008
	kr.	kr.
<b>Note 7. Ejendom</b>		
(Ejendomsvurdering 1/10 2008, kr. 29.000.000, heraf grundværdi kr. 4.287.800)		
Valuarvurdering	<u>63.000.000</u>	<u>63.000.000</u>
Bogført værdi pr. 31. december 2009	<u>63.000.000</u>	<u>63.000.000</u>
<b>Note 8. Likvide midler</b>		
Nordea 5909210625	236.993	280.116
Nordea 5367205344	7.095	7.082
Nordea 7557111284	497.404	439.255
Mellemregning med administrator	214.631	155.750
Kassebeholdning	<u>2.500</u>	<u>2.500</u>
	<u>958.623</u>	<u>884.703</u>
<b>Note 9. Vedtægtsmæssig egenkapital</b>		
<b>Andelsindskud</b>		
Andelsindskud pr. 1. januar 2009	<u>10.124.000</u>	<u>10.124.000</u>
	<u>10.124.000</u>	<u>10.124.000</u>
<b>Tabs- og vindingskonto</b>		
Saldo pr. 1. januar 2009	10.370.946	10.974.767
Nedskrivning ejendomsværdi	0	-300.000
Overførsel fra værdireguleringsfond	0	1.770.000
Værdiregulering prioritetsgæld	-1.261.626	-2.091.417
Overførsel til deposita fra medlemmer	-426.591	0
Overført resultat 2009	<u>8.163</u>	<u>17.596</u>
	<u>8.690.892</u>	<u>10.370.946</u>
<b>Vedtægtsmæssig egenkapital i alt</b>	<u>18.814.892</u>	<u>20.494.946</u>

## Noter

	2009 budget	2009 kr.	2008 kr.
<b>Note 10. Hensættelse til vedligeholdelse</b>			
Saldo pr. 1. januar 2009		360.000	270.000
Hensat i året		90.000	90.000
Hensættelse pr. 31. december 2009		<u>450.000</u>	<u>360.000</u>

## Note 11. Finansieringsudgifter

Prioritetsrenter, Nordea Kredit	<u>1.943.000</u>	<u>1.987.524</u>	<u>1.942.353</u>
	<u>1.943.000</u>	<u>1.987.524</u>	<u>1.942.353</u>

Prioritetsgæld	Opr.	Kurs	Rente/ bidrag	Afdrag	Restgæld 31/12 2009	Kursværdi 31/12 2009
4,0000% Nordea	45.171.000	97,67	1.987.524	0	45.171.000	44.119.871
Restløbetid 25,5 år						
Stående lån, afdragsfrit indtil 1/7 2015						
obligationslån						
I alt			<u>1.987.524</u>	<u>0</u>	<u>45.171.000</u>	<u>44.119.871</u>

Der er tinglyst pantstiftende byrde vedrørende tidligere lån hos BRF Kredit, oprindeligt stort kr. 23.423.000.

	31/12 2009 kr.	31/12 2008 kr.
<b>Note 12. Varmeregnskab</b>		
Acontoindbetalinger	110.654	112.467
Forbrug	<u>108.730</u>	<u>98.720</u>
	<u>1.924</u>	<u>13.747</u>

## Noter

	31/12 2009	31/12 2008
	kr.	kr.
<b>Note 13. Vandregnskab</b>		
Acontoindbetalinger	61.177	57.880
Forbrug	58.613	38.919
	<u>2.564</u>	<u>18.961</u>
<b>Note 14. Skyldige omkostninger</b>		
Afsat revision	17.500	16.500
Valuar	0	31.000
Elektricitet	9.616	10.765
Vand	0	38.919
Udlæg bestyrelsen	0	280
Varmemester	2.000	0
Skyldige A-skat m.v.	1.671	4.123
Øvrige kreditorer	29.687	9.689
	<u>60.474</u>	<u>111.276</u>

## Note 15. Eventualaktiver og -forpligtelser

### *Pantstiftende byrde*

Der er tinglyst pantstiftende byrde vedrørende tidligere lån hos BRF Kredit, oprindeligt stort kr. 23.423.000.

### *Ejerpantebrev*

Der er tinglyst ejerpantebrev stort kr. 1 mio. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for foreningens engagement med Nordea A/S.

## Noter

### Note 16. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen indstiller til følgende beregning af andelenes værdi pr. 31. december 2009 i henhold til Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b samt vedtægternes § 14.

#### Beregningen af andelsværdi i h.t. lovens § 5, stk. 2, litra b

Handelsværdi i henhold til vurdering af 30. december 2009 af ejendomsmægler & valuar MDE EDC Erhverv Poul Erik Beck

v. statsaut. ejendomsmægler, valuar Jørn Søby

Bogført værdi af ejendommen

63.000.000

63.000.000

0

Egenkapital

18.814.892

18.814.892

Hensættelse

-186.732

18.628.160

Værdi pr. indskudt andelskrone: =  $\frac{18.628.160}{10.124.000}$

1,84

Vi har beregnet, at valuaren i vurderingsrapporten har baseret sin beregning på en afkastprocent på 4,86% p.a.

Vurderingen er særdeles følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet beregninger viser, at en stigning i afkastningsprocenten fra 4,86% til 5,36% vil reducere markedsværdien af ejendommen med kr. 5.927.000. En sådan ændring af afkastprocenten vil medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone med kr. 0,59 til kr. 1,25.

Nye andelshavere (købere) skal være særligt opmærksomme på denne forudsætning for vurderingen af andelskronen.

Senest vedtagne andelsværdi

1,84