GYRN · LOPS · BRANDT
Statsautoriserede revisorer A/S

Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62-64

Årsrapport for 2009

33. regnskabsår

Ved Vesterport 6, 5. • 1612 København V
Telefon 38 87 99 11 • CVR-nr. 30 82 19 63
kbh@glb.dk • www.glb.dk
KØBENHAVN • KØGE

Medlem af RevisorGruppen Danmark
Internationalt i samarbejde med CH International
Medejer af skatterådgivningsfirmaet ReviTax A/S

INDHOLDSFORTEGNELSE

	SIDE
GENERELLE OPLYSNINGER	1
BESTYRELSESPÅTEGNING	2
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING	3-4
ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS	5-6
RESULTATOPGØRELSE	7-9
ÅRETS RESULTAT	9
AKTIVER	10
PASSIVER	11
EGENKAPITAL	12
NOTER	13
LIKVIDITETSOVERSIGT	14
BUDGET FOR ÅRET 2010	15-16

GENERELLE OPLYSNINGER

NAVN

Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62-64
Mariendalsvej 62-64
2000 Frederiksberg
CVR-nr. 82 66 97 28

ADMINISTRATION

Advokat Bonnie Mürsch
Gothersgade 109
1123 København K
Telefon 33 12 47 10
Telefax 33 12 47 14

REVISION

Gyrn • Lops • Brandt
Statsautoriserede Revisorer A/S
Ved Vesterport 6, 5
1612 København V
Telefon 38 87 99 11
Telefax 38 87 61 04
E-mail: hcb@glb.dk

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2009 for Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62-64. 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 2010

BESTYRELSEN:

Rikke May Olsen
(formand)

Carsten Dyssell

Mette Kofoed Boring

Anders Bonfils

Lotte Trier

Som foreningens administrator:

ADMINISTRATOR:

Advokat Bonnie Mürsch

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Mariendalsvej 62-64

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Mariendalsvej 62-64 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 revisionshandlinger, 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 3. marts 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 skattepligtig af den andel af årets resultat, som kan henføres til erhvervsmæssig virksomhed med udlejning til andre end andelshavere i foreningen. Den beregnede skat for regnskabsåret er indregnet i resultatopgørelsen.

Betalt prioritetsafdrag

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

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til senest kendte offentlige ejendomsvurdering (kontantværdi) med tillæg af forbedringer foretaget efter den sidst kendte offentlige ejendomsvurdering. Op/- nedskrivningen er ført på almindelig reservefond under egenkapitalen. Under hensyntagen til det retvisende billede af regnskabet og andelsboligforeningslovens bestemmelser om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen. Der er ikke afsat udskudt skat vedrørende ejendommen, idet foreningen ikke har til hensigt at sælge det sidst udlejede lejemål, eller opløse andelsboligforeningen med et deraf følgende salg af ejendommen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

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

- I N D T Æ G T E R -

2009 Budget		2009 kr.
1.334.400	Boligafgift – medlemmer (incl. have kr. 3.600)	1.346.763
43.200	Boligafgift - ikke medlemmer	43.200
1.377.600		1.389.963
3.600	Tilskud efter lov om privat byfornyelse til medlemmer	3.606
0	Renter Danske Bank A/S	7.983
36.000	Vaskeriindtægter	41.882
1.417.200	**INDTÆGTER I ALT**	**1.443.434**

- U D G I F T E R -

278.400	Prioritetsrenter (heraf nyt lån kr. 155.743)		439.641
0	Renter kassekredit Danske Bank A/S		8.698
145.200	Ejendomsskatter og afgifter		145.178
41.300	Forsikringer		46.733
130.000	El og vand	122.162	
- 30.000	- overført til vaskeri, skønnet	- 30.000	92.162
74.000	Vicevært/gårdmand incl. arbejdsgiverbidrag		71.650
35.000	Trappevask		33.419
10.000	Anden renholdelse		12.887
	Håndværkerudgifter:		
	Murer	50.576	
	Maler	12.345	
	Snedker og tømrer	96.430	
	Blikkenslager	46.619	
	El-installatør	8.310	
	Glarmester	2.150	
	Nye postkasser	37.994	
240.000	Låse og nøgler, diverse materialer m.v.	3.975	258.399
923.900	**transport**		**1.108.767**

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2009

2009 Budget			2009 kr.
923.900	**transport**		**1.108.767**
0	Honorar til byggesagkyndig vedr. bygningsbevaring		3.736
	Vaskeriudgifter:		
30.000	El og vand, skønnet	30.000	
10.000	Vedligeholdelse m.v. vaskerianlæg	4.679	34.679
2.000	Indvendig vedligeholdelse vedr. ikke medlemmer		1.914
132.800	Signallevering, hybridnet m.v.	136.959	
- 115.300	- indbetalt fra beboere	- 122.720	14.239
4.500	Bank- og girogebyrer		4.655
40.000	Administrationshonorar		40.000
7.500	Kontorartikler, kopiering og tekstbehandling af årsrapport, budget m.v.		8.729
12.500	Udarbejdelse af varmeregnskab, Clorius		12.068
23.600	Revision og regnskabsudarbejdelse 2009, skatte-opgørelse 2009, budget 2010 m.v.		23.600
0	Særskilt honorar til revisor vedr. beregning af evt. ophørsskat		5.687
1.000	Udgifter til fællesrum		10.266
0	Tomgangsleje bolig 7, august 2009, ikke-medlem		4.509
10.000	Bestyrelsesmøder og generalforsamling		12.340
3.000	Telefon incl. udlæg til formand i.f.m. rejse		8.827
16.000	Telefon- og kontorholdsgodtgørelse, bestyrelse		15.300
0	Gaver og blomster		1.490
0	Diverse		717
5.000	Tilskud til fester		0
1.106.500	**UDGIFTER I ALT**		**1.311.523**

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2009

2009 Budget			2009 kr.
	Resultat af ordinær drift		
1.417.200	Ordinære indtægter i alt		1.443.434
1.106.500	Ordinære udgifter i alt		1.311.523
310.700	Resultat af ordinær drift		131.911
- 114.400	Anvendt til afdrag på prioritetsgæld (heraf nyt lån kr. 0)		- 114.384
196.300	**Resultat af ordinær drift efter afdrag**		**17.527**

EKSTRA ORDINÆRE INDTÆGTER OG UDGIFTER

	Ekstraordinære indtægter		
	Indbetalt fra medlemmer vedr. nyindrettede taglejligheder, bolig 17, 19, 20, 37, 38 og 40	3.814.276	
0	- heraf overført til andelskapital	- 218.583	3.595.693
	Ekstraordinære udgifter		
0	Skønnet vedligeholdelse af afholdte udgifter i 2009 vedr. indretning af taglejligheder, udskiftning af tag, udbedring af svampeskader, kælderrenovering m.v., á conto		5.707.976
0	**Resultat af ekstraordinær drift**		**- 2.112.283**

ÅRETS SAMLEDE RESULTAT

310.700	Resultat af ordinær drift	131.911
0	Resultat af ekstraordinær drift	- 2.112.283
310.700	Årets resultat	- 1.980.372
- 114.400	Afdrag på prioritetsgæld	- 114.384
196.300	**Årets samlede resultat efter afdrag**	**- 2.094.756**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009

- A K T I V E R -

Ejendommens værdikonto:		
Saldo iflg. sidste årsrapport (kontant ejendomsværdi iflg. almindelig vurdering pr. 1. oktober 2008)		51.000.000
Afholdte udgifter i 2009 vedr. indretning af taglejligheder, udskiftning af tag, udbedring af svampeskader, kælderrenovering m.v., á conto	11.307.976	
Heraf vedligeholdelse, skønnet ca. 50%	- 5.707.976	5.600.000
Ejendommens bogførte værdi		56.600.000
(Kontant ejendomsværdi iflg. vurdering pr. 1. oktober 2008 kr. 51.000.000)		
(Kontant ejendomsværdi iflg. handelsværdivurdering pr. 23. marts kr. 52.500.000. Handelsværdivurderingen er foretaget efter arealudvidelsen med nye taglejligheder)		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER		**56.600.000**
ANLÆGSAKTIVER I ALT		**56.600.000**
Tilgodehavende indbetaling vedr. nyindrettede taglejligheder		1.112.518
Restance boligafgift		2.240
Varmeregnskab 2009/10:		
Afholdte udgifter	47.556	
- a conto varmebidrag	- 19.150	28.406
TILGODEHAVENDER		**1.143.164**
Kasse- og bankbeholdning hos kasserer		15.012
Danske Bank A/S, konto 259-04-29867, vaskeri		132.538
Danske Bank A/S, konto 946-3909, giro		20.001
LIKVIDE BEHOLDNINGER		**167.551**
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		**1.310.715**
AKTIVER I ALT		**57.910.715**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009

- P A S S I V E R -

EGENKAPITAL I ALT					**43.622.155**
Prioritetsgæld:					
	%	Iflg. sidste status	Afdrag	Restgæld	Kontantværdi
BRF, udløbsår 2034 (rentetilpasningslån, rentetilpasses næste gang 1/1 2010)	5,21	1.575.255	31.616	1.543.639	1.543.639
BRF, udløbsår 2034	4,33	4.005.633	82.768	3.922.865	3.827.590
		5.580.888	114.384	5.466.504	5.371.229
BRF, udløbsår 2038, nyt lån (rentetilpasningslån, rentetilpasses næste gang) (afdragsfrit til og med 2018)	3,71	6.600.000	0	6.600.000	6.759.597
		12.180.888	114.384	12.066.504	12.130.826
+ kursregulering af prioritetsgæld overført til egenkapitalen				64.322	
				12.130.826	
Træk på kassekredit Danske Bank A/S 259-04-29492 (maksimum kr. 100.000)					459.376
Flytteafregninger					6.000
Forudbetalt løbende boligafgift					4.337
Skyldige omkostninger vedr. tagrenovering m.v.					1.278.833
Skyldige omkostninger					91.133
Skyldig A-skat m.v.					3.789
Varmeregnskab 2008/09					51.812
Vedligeholdelsestilsvar ikke medlemmer					8.818
Forudbetalt boligafgift og deposita					253.636
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT					**14.288.560**
PASSIVER I ALT					**57.910.715**

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2009

EGENKAPITAL

Aktiver	57.910.715
Gældsforpligtelser	14.288.560
EGENKAPITAL I ALT	**43.622.155**

Egenkapitalen kan specificeres således:

Andelskapital:	
Saldo iflg. sidste årsrapport	2.172.391
Indskud vedr. nyindrettede taglejligheder	218.583
	2.390.974
Almindelig reservefond:	
Saldo iflg. sidste årsrapport	47.756.171
Henlagt afdrag iflg. resultatopgørelsen	114.384
Omkostninger i forbindelse med optagelse af nyt lån	- 122.275
	47.748.280
Kursreguleringsfond prioritetsgæld:	
Saldo iflg. sidste årsrapport	156.436
Årets kursregulering	- 220.758
	- 64.322
Tabs- og vindingskonto:	
Saldo iflg. sidste årsrapport	- 4.358.021
Årets underskud efter afdrag	- 2.094.756
	- 6.452.777
EGENKAPITAL I ALT	**43.622.155**

-NOTER-

Note 1. Garantier og sikkerhedsstillelser

Foreningen har stillet garanti for 5 andelshaveres lån i pengeinstitut, i alt maksimeret til kr. 390.916.

Til sikkerhed for kassekredit er deponeret ejerpantebrev kr. 1.210.000 med pant i foreningens ejendom.

Note 2. Forbehold for evt. skattekrav vedr. senere ophør med erhvervsmæssig virksomhed

Landsskatteretten og Østre Landsret har afsagt kendelse/dom om, at andelsboligforeninger skal beskattes, når den erhvervsmæssige virksomhed ophører. Ophørsbeskatningen vil efter kendelsens ordlyd omfatte avancen på samtlige de lejelejligheder andelsboligforeningen har solgt efter den 19. maj 1994.
Til orientering kan det oplyses, at foreningen efter den 19. maj 1994 har solgt 2 lejelejligheder.
Pr. statusdagen har foreningen 1 usolgt lejelejlighed og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.
Ophørsskatten kan først opgøres når den erhvervsmæssige virksomhed ophører, d.v.s i det regnskabsår hvor den sidste lejelejlighed afhændes eller alternativt ved andelsboligforeningens ophør. Ved beregningen af ophørsskatten skal ejendommens handelsværdi på ophørstidspunktet lægges til grund.
Ejendommens handelsværdi vil som udgangspunkt blive fastsat til senest kendte offentlige ejendomsvurdering på ophørstidspunktet.
Foreningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig, idet andelsboligforeningen ikke agter at afhænde det sidste udlejede lejemål.

Note 3. Andelsværdier

I henhold til vedtægternes § 20 foreslår bestyrelsen, at i tiden indtil næste ordinære generalforsamling vil følgende priser blive godkendt ved salg af andelslejligheder:
Pr. statusdagen 31. december 2009 godkendes priser på kr. - x det oprindelige indskud (sidste år kr. 17,45) svarende til kr. - for foreningen som helhed (sidste år kr. 37.908.222).
Ejendommen vil blive begæret årsomvurderet. Når ejendommens nye kontante ejendomsværdi foreligger, vil der blive fastsat en ny andelsværdi.
Der vil blive taget forbehold for andelenes værdi indtil årsomvurderingen foreligger.
Andelenes værdi kan fastsættes med udgangspunkt i såvel den kontante ejendomsværdi som handelsværdivurdering.

LIKVIDITETSOVERSIGT PR. 31. DECEMBER 2009

		2009 kr.
Disponible beløb:		
Kassebeholdning hos kasserer	15.000	
Danske Bank A/S, vaskeri	132.500	
Danske Bank A/S, giro	20.000	
Tilgodehavende indbetaling vedr. nyindrettede taglejligheder	1.112.500	
Restance boligafgift	2.300	
Varmeregnskab 2009/10	28.400	1.310.700
Diverse gældsposter:		
Træk på kassekredit Danske Bank A/S (udover maksimum kr. 100.000)	359.400	
Flytteafregninger	6.000	
Forudbetalt løbende leje	4.300	
Skyldige omkostninger vedr. tagrenovering m.v.	1.278.800	
Skyldige omkostninger	91.200	
Skyldig A-skat m.v.	3.800	
Varmeregnskab 2008/09	51.800	
Vedligeholdelsestilsvar ikke medlemmer	8.800	1.804.100
LIKVIDITETSUNDERSKUD PR. 31. DECEMBER 2009		**- 493.400**

I ovenstående likviditetsunderskud pr. 31. december 2009 er kassekreditten medtaget med maksimum kr. 100.000.

Likviditetsudviklingen kan i store træk specificeres således:

Likviditetsoverskud pr. 1. januar 2009	492.200
Formuereguleringer i årets løb:	
Årets overskud	3.613.200
Stigning i deposita	12.800
Nyt lån	6.600.000
Indskud vedr. nyindrettede taglejligheder	218.600
Låneomkostning	- 122.200
Afholdte udgifter vedr. indretning af taglejligheder, udskiftning af tag, udbedring af svampeskader, kælderrenovering m.v.	- 11.308.000
LIKVIDITETSUNDERSKUD PR. 31. DECEMBER 2009	**- 493.400**

BUDGET FOR ÅRET 2010

		2010 kr.
-INDTÆGTER-		
Boligafgift – medlemmer incl. forhøjelse 10% fra 1. juni 2010		1.553.000
Boligafgift – medlemmer vedr. taglejligheder fra 1. februar 2010		53.400
Boligafgift - ikke medlemmer		43.200
		1.649.600
Tilskud efter lov om privat byfornyelse til medlemmer		1.500
Vaskeriindtægter, skønnet		40.000
INDTÆGTER I ALT		**1.691.100**
-UDGIFTER-		
Prioritetsrenter		521.200
Renter kassekredit, anslået		20.000
Ejendomsskatter og afgifter		150.800
Forsikringer		49.100
El og vand	134.000	
- overført til vaskeri, skønnet	- 30.000	104.000
Vicevært/gårdmand incl. arbejdsgiverbidrag		74.000
Trappevask		35.000
Anden renholdelse		10.000
Håndværkerudgifter, anslået		240.000
Vaskeriudgifter:		
El og vand, skønnet	30.000	
Vedligeholdelse m.v., vaskerianlæg	10.000	40.000
Indvendig vedligeholdelse vedr. ikke-medlemmer		2.000
Signallevering, hybridnet m.v.	143.100	
- indbetaling fra beboere	- 125.800	17.300
Bank- og girogebyrer		4.500
Administrationshonorar		40.000
Kontorartikler, kopiering og tekstbehandling af årsrapport, budget m.v.		9.000
Udarbejdelse af varmeregnskab, Clorius		12.500
Revision og regnskabsudarbejdelse, skatteopgørelse, budget m.v.		24.200
Udgifter til fællesrum		4.000
Bestyrelsesmøder og generalforsamling		10.000
Telefon		5.000
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse, bestyrelse		16.000
Tilskud til fester		5.000
UDGIFTER I ALT		**1.393.600**

Indtægter i alt			1.691.100
Udgifter i alt			1.393.600
			297.500
- afdrag på prioritetsgæld			139.000
Budgetteret overskud for perioden			**158.500**
Rest byggesag:			
Byggesag iflg. regnskab afholdt i 2009		11.308.000	
Total byggesag iflg. rådgiver		-12.691.200	
Skyldig rest for 2010		- 1.383.200	
Anmeldte forsikringsskader opgjort til	355.000		
Tilgodehavende tilvalgsudlæg	209.100		
Forventet andelssalg af 7. udvidelse	450.000	1.014.100	- 369.100
Budgetteret underskud herefter			**- 210.600**
Likviditetsunderskud pr. 31. december 2009			- 493.400
BUDGETTERET LIKVIDITETSUNDERSKUD PR. 31. DECEMBER 2010			**- 704.000**

I ovenstående likviditetsunderskud pr. 31. december 2010 er kassekreditten medtaget med maksimum kr. 100.000.

Foreningen har to rentetilpasningslån hvorfor der kan komme ændringer til de budgetterede prioritetsrenter kr. 561.300.

Foranstående budget for perioden 1. januar – 31. december 2010 er udarbejdet af andelsboligforeningens bestyrelse til forelæggelse og godkendelse på den kommende generalforsamling.

Det er med banken aftalt, at der kan finansieres med kassekredit forhøjet til fornøden størrelse med rente 7,5%. Alternativt kan realkredit besluttes.
Ved salg af 7. udvidelse vil der indgå boligafgift herfor.