

**Andelsboligforeningen
"Pegasus"
Refnæsgade 28 - 34 m.fl.
2200 København N**

CVR-nr. 20 02 57 00

Årsrapport for 2009/10

Foreningsoplysninger mv.	3
Regnskabspåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5 - 6
Bestyrelsens beretning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Noter	13 - 29

Foreningen

A/B Pegasus
Refnæsgade 28 - 34 m.fl.
2200 København N
CVR-nr. 20 02 57 00

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsvej 5
1613 København V
Tlf. 33 33 82 82

Bestyrelse

Manuel Retsloff, formand
Mads Andreasen
Marie Daugaard
Henrik Lund
Maria Brøndsted
Neriman Dönmetz
Craig Bevan

Revision

Beierholm

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Pengeinstitut

Arbejdernes Landsbank

Vi aflægger hermed andelsboligforeningens årsrapport for 2009/10.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at bestyrelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

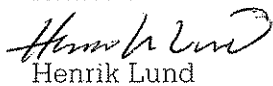
København, den 27. august 2010

Bestyrelsen


Manuel Retsloff
formand

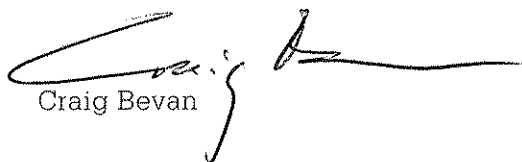

Mads Andreasen


Marie Daugaard


Henrik Lund

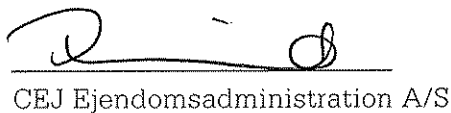

Maria Brøndsted


Neriman Dönmez

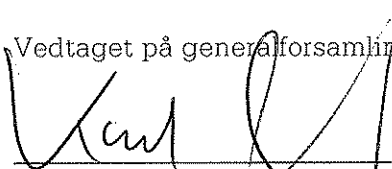

Craig Bevan



Administrator


CEJ Ejendomsadministration A/S

Vedtaget på generalforsamling den 12/10 2010



Dirigent

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Pegasus

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Pegasus for regnskabsåret 01.07.09 – 30.06.10, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, noter samt bestyrelsesberetning. Årsregnskabet og bestyrelsesberetningen aflægges efter årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet og bestyrelsesberetningen

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger og en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab og en bestyrelsesberetning, 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 og bestyrelsesberetningen 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 og bestyrelsesberetningen ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet og i bestyrelsesberetningen. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og bestyrelsesberetningen, 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 samt for udarbejdelse af en bestyrelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse, 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 årsregnskabet og bestyrelsesberetningen.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

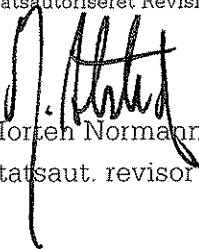
Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.10 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.09 – 30.06.10 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger, samt at bestyrelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger.

København, den 27. august 2010

Beierholm

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab


Morten Normann Alsted
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive andelsboligforeningen Pegasus.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Andelsboligforeningens værdiansættelse af andelskronen er påvirket af en forsigtig vurdering omkring andelskroneværdien, renteusikkerhed, en løbende usikkerhed omkring kursen på prioritetsgæld samt eventuelle udgifter til større vedligeholdelses- og renoveringsopgaver vedrørende ejendommen.

I foreliggende årsrapport er der foretaget en hensættelse på DKK 44.900.000 til imødegåelse af ovennævnte forhold mv. Heraf udgør DKK 32.900.000 hensættelse til udsving i ejendomsvurderingen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2009/10 er forbedret væsentligt i forhold til 2008/09.

Resultatet (et overskud) på t.DKK 1.887 sammenholdt med et budgetteret overskud på t.DKK 1.235 skal ses i lyset af lavere vedligeholdelses- og renteudgifter end budgetteret.

Foreningens bestyrelse har besluttet, at der:

- ikke indgås renteswapaftaler pr. 30.06.10
- ikke anvendes rentetilpasningslån eller afdragsfrie lån som finansieringsform
- foreningens kassekredit har dog variabel rente.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Årsrapporten for andelsboligforeningen Pegasus er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og lov om andelsboligforeninger.

GENERELT

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er følgende:

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgifter/lejeindtægter

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indgår renteindtægter og renteomkostninger, lånoptagelsesomkostninger samt renter vedrørende ombygningslån.

Skat af årets resultat

Årets skat udgør årets aktuelle skat. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Omkostninger i forbindelse med foreningens stiftelse er optaget til kostpris. Der afskrives lineært over 5 år.

Driftsmidler og inventar over DKK 12.300 med levetid på over 3 år aktiveres og afskrives lineært over 5 år. Vaskemaskiner afskrives over 8 år.

Ejendommen måles til offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi). Værdiregulering indregnes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Egenkapital (andelskroneværdi)

Egenkapitalen er opgjort efter gældende regler for Lov om Andelsboligforeninger.

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeningers § 5, stk. 2 c, kontant ejendomsvurdering.

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud)
- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering/kontantværdi.
- Reguleringer vedrørende hensættelser til udskudt skat og andre hensættelser
- Kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat er beregnet i henhold til ejendomsavancebeskatningsloven. Reguleringer af udskudt skat indregnes direkte på egenkapitalen. Den udskudte skat er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

Reguleringer af andre hensættelser indregnes på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld optages til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

Note		2009/10 DKK	2008/09 DKK
	Boligafgifter, beboelse	6.443.050	6.273.747
	Lejeindtægter, beboelse	1.083.348	1.056.772
	Lejeindtægter, erhverv	671.340	676.320
	Indtægter mast mv.	77.119	93.851
	Indtægter i alt	8.274.857	8.100.690
1	Reparation og vedligeholdelse	427.740	1.466.115
2	Skatter, afgifter og forsikringer mv.	1.865.960	1.803.561
3	Ejendomsomkostninger	1.117.376	1.092.443
4	Foreningsomkostninger	260.227	467.836
	Omkostninger i alt	3.671.303	4.829.955
	Resultat før afskrivninger og renter mv.	4.603.554	3.270.735
5	Afskrivning, driftsmidler og inventar	203.037	203.037
	Afskrivninger i alt	203.037	203.037
	Resultat før renter mv.	4.400.517	3.067.698
6	Finansiering, netto	2.391.987	2.382.723
	Resultat før skat	2.008.530	684.975
	Regulering skat tidligere år	-1	-4.233
7	Skat af årets resultat	121.989	68.832
	Årets resultat	1.886.542	620.376
	Afdrag på lån:		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.449.827	1.389.954
	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	476.419	457.832
6	Samlet afdrag på prioritetsgæld mv.	1.926.246	1.847.786

AKTIVER		30.06.10	30.06.09
Note		DKK	DKK
	Matr. 5311, 5312 og 5313, Udenbys klædebo		
8	Kontantvurdering	206.000.000	206.000.000
5	Driftsmateriel og inventar	417.197	620.234
	Materielle anlægsaktiver i alt	206.417.197	206.620.234
	Anlægsaktiver i alt	206.417.197	206.620.234
	Tilgodehavende beboere	112.924	111.683
	Andre tilgodehavender	44.626	37.338
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	116.318	338.717
	Tilgodehavender i alt	273.868	487.738
6	Bankindeståender mv.	335.730	874.162
	Likvide beholdninger i alt	335.730	874.162
	Omsætningsaktiver i alt	609.598	1.361.900
	Aktiver i alt	207.026.795	207.982.134

PASSIVER		30.06.10	30.06.09
Note		DKK	DKK
13	Indskudskapital	1.072.190	1.072.190
	Opskrivningshenlæggelse	140.961.918	140.761.918
	Overført resultat	-44.466.390	-44.269.224
9, 13	Egenkapital i alt	97.567.718	97.564.884
10	Hensatte forpligtelser	55.900.000	57.100.000
	Grundejernes Investeringsfond §18	0	0
13	Indvendig vedligeholdelse	651.209	688.010
	Hensatte forpligtelser i alt	56.551.209	57.788.010
6	Gæld til realkreditinstitutter	42.884.493	41.206.942
6	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	5.513.315	6.009.082
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	48.397.808	47.216.024
6	Gæld til realkreditinstitutter	1.512.279	1.449.827
6	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	495.765	476.419
7	Selskabsskat	183.821	120.673
11	Leverandører af varer og tjenesteydelser	335.933	155.521
12	Anden gæld	1.587.510	2.803.563
	Grundejernes Investeringsfond §18b	0	0
13	Deposita og forudbetalt husleje	394.752	407.213
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.510.060	5.413.216
	Gældsforpligtelser i alt	52.907.868	52.629.240
	Passiver i alt	207.026.795	207.982.134
13	Fordeling af andelsværdi mv.		
14	Eventualforpligtelser mv.		

	2009/10 DKK	2008/09 DKK
1. Reparation og vedligeholdelse		
Maler	0	0
Snedker og tømrer	0	0
Vinduer og døre	28.513	177.770
Kloak	2.594	406
Blikkenslager og VVS	44.425	9.888
Varmeanlæg	30.389	2.186
Elektriker	0	15.605
Porttelefoner	26.794	11.804
Tekniske installationer	0	28.748
Beboerlokale	7.011	46.018
Postkasser	0	152.143
Låsereparation	22.447	9.340
Glarmester	0	0
Teknisk bistand	0	3.650
Have- og gårdanlæg	58.712	31.197
Småanskaffelser og værktøj	0	0
Facaderenovering	0	853.821
Anden vedligeholdelse i lejemål	29.468	33.753
Diverse	1.945	4.667
	252.298	1.380.996
Grundejernes Investeringsfond §18b	0	0
Grundejernes Investeringsfond §18	0	0
Indvendig vedligeholdelse, hensættelse	69.320	66.720
Indvendig vedligeholdelse, afholdte udgifter	106.122	18.399
I alt	427.740	1.466.115

2. Skatter, afgifter og forsikringer mv.

El og gas	167.744	230.962
Forsikringer	260.553	255.353
Vandafgift	581.983	525.997
Renovation mv.	283.300	266.196
Ejendomsskat mv.	572.380	525.053
I alt	1.865.960	1.803.561

	2009/10 DKK	2008/09 DKK
3. Ejendomsomkostninger		
Løn	912.615	937.825
Feriepengeregulering	39.626	-1.631
Pensioner	56.112	54.705
ATP mv.	15.920	19.346
Lønsumsafgift	44.883	41.366
Gebyr Dataløn	1.700	1.993
Refusion fra andre foreninger	-14.310	0
Andre personaleomkostninger	8.430	0
	1.064.976	1.053.604
Rengøringsartikler mv.	11.601	7.580
Arbejdstøj	1.050	2.104
Kabel-Tv/Antenne	8.119	2.126
Abonnementer	19.874	15.823
Kontingenter	11.756	11.206
	52.400	38.839
I alt	1.117.376	1.092.443

4. Foreningsomkostninger

Administration	200.610	196.335
Revision og regnskabsmæssig assistance	47.500	50.000
Anden assistance, herunder mødedeltagelse	0	7.000
Bankgebyr og andre gebyrer	11.935	13.967
Kontorartikler, porto mv.	15.081	11.494
Varmeregnskab, inkl. regulering tidl. år	-60.751	82.738
Generalforsamling og møder	14.792	7.911
Småanskaffelser	2.159	39.244
Advokatudgifter, inkasso og fraflytningssag	19.089	14.600
Konsulent	9.938	21.210
Kilometerpenge	529	156
Tab på debitorer, fraflyttet lejer	0	0
Telefon og internet	11.247	12.390
Diverse	-11.902	10.791
I alt	260.227	467.836

5. Anlægsaktiver

Beløb i DKK	Driftsmidler og inventar
Anskaffelsessum pr. 01.07.09	1.730.777
Tilgang	0
Afgang	0
Anskaffelsessum pr. 30.06.10	1.730.777
Afskrivning pr. 01.07.09	1.110.543
Årets afskrivning	203.037
Afskrivning pr. 30.06.10	1.313.580
Saldo pr. 30.06.10	417.197
Afskrivningssats, lineært	12,5%-20%

6. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld

	Indeståender	Renter
Arbejdernes Landsbank, kassekredit *)	332.546	-1.485
Kasse	3.184	0
Mellemregning administrator		543
I alt	335.730	-942

*) Kassekredit max. udgør pr. 30.06.09 DKK. 3.000.000.

6. Finansiering, indeståender, prioritetsgæld og kreditinstitutter, fortsat

Beløb i DKK	Hovedstol	Rente i %	Rest-løbetid	Afdrag	Restgæld	Kursværdi	Renter
Nordea Kredit	23.971.000	4,2114	22 år, 9 mdr	553.447	21.497.810	21.793.532	1.040.152
Nordea Kredit	26.325.000	4,2571	16 år, 9 mdr	896.380	22.322.671	22.603.240	1.100.146
GI	9.435.000	4,0000	14 år	450.495	5.644.114	5.644.114	235.582
GI	565.000	4,0000	15 år	25.924	364.966	364.966	15.165
Andre renter							0
I alt				1.926.246	49.829.561	50.405.852	2.391.045
Finansiering, netto							2.391.987

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

Beløb i DKK	Kursværdi	Langfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	44.396.772	42.884.493	1.512.279	35.578.995
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	6.009.080	5.513.315	495.765	3.320.610
I alt	50.405.852	48.397.808	2.008.044	38.899.605

DKK

7. Skattepligtig indkomst

Indtægter:	
Lejeindtægt beboelse	1.083.348
Lejeindtægt erhverv	671.340
Andre lejeindtægter fra ikke andelshavere (Antenne, garage, kælder og klubværelse)	77.119
Skattepligtige indtægter i alt	1.831.807

Omkostninger:	
Omkostninger i alt ekskl. afskrivninger	-3.671.303
Finansiering, netto	-2.391.987
Skattemæssige afskrivninger, driftsmidler og inventar	-208.689
Skattemæssige afskrivninger, låneoptagelseomkostninger	-1.855

Omkostninger, der kun vedrører lejeindtægter:	
Indvendig vedligeholdelse, hensættelse	69.320
Indvendig vedligeholdelse, afholdte udgifter	106.122
Grundejernes Investeringsfond, skyldig indbetaling	0
Grundejernes Investeringsfond, tilg. tilbagebetaling	0

Ej fradragsberettigede omkostninger:	
Grundejernes Investeringsfond, § 18	0
Ej fradragsberettigede renter, låneoptagelseomkostninger mv.	0
	<u>-6.098.392</u>

Fradragsberettiget andel af omkostninger:				
1.831.807 x (-6.098.392) :	8.841.794	-1.263.440

Omkostninger, der kun vedrører lejeindtægter:	
Indvendig vedligeholdelse, afholdte udgifter	-106.122
Grundejernes Investeringsfond, skyldig indbetaling	0
Grundejernes Investeringsfond, tilg. tilbagebetaling	0

Skattepligtig indkomst **462.245**

Skattemæssigt underskud anvendt 0

Skattepligtig indkomst efter anvendelse af underskud **462.245**

Skat	25%			115.550
		Ordinær	Frivillig	0,70%
Acontoskat 20.03.10		5.000	0	0 -5.000
Acontoskat 20.11.10		5.000	0	0 -5.000
				105.550
Tillæg	6,1%			6.439
Skat i alt				111.989

	DKK
Skat i resultatopgørelsen	
Skat af årets resultat	121.989
Regulering tidligere år	-1
I alt	121.988

Skat i balancen	
Selskabsskat 2010	116.989
Selskabsskat 2009	66.832
I alt	183.821

Skattemæssige underskud til fremførel:

Skattemæssige underskud primo	0
Tilgang	0
Anvendte underskud	0
Fremførbare skattemæssige underskud ultimo	0

Reguleret boligafgift

Lejlighedsnr.	Andelsmdr.	Kvm	Andele	Andele erhverv	Lejere	Erhvervs- lejere
Fordeling primo			10.721,90	0,00	1.657,00	1.059,00
Lejere overgået til andele:			0,00			
			0,00		0,00	
			0,00		0,00	
			0,00		0,00	
I alt		0	10.721,90	0,00	1.657,00	1.059,00
Samlet Kvadratmeterareal						13.438

Beløb i DKK	Omregnet	Faktisk	Skatteberegning
Lejeindtægt, beboelse	1.083.348	1.083.348	1.083.348
Lejeindtægt, erhverv	671.340	671.340	671.340
Boligafgift omregnet (beboelse)	7.009.987	6.443.050	7.009.987
Boligafgift omregnet (erhverv)	0	0	0
Andre indtægter	77.119	77.119	77.119
I alt	8.841.794	8.274.857	8.841.794

2009/10
DKK**Skattemæssige saldoværdier**

Driftsmidler:

Saldo pr. 01.07.09		22.608
Tilgang		0
Kostpris pr. 30.06.10		22.608
Afskrivning	25%	5.652
Saldo pr. 30.06.10		16.956

Vaskemaskiner:

Kostpris pr. 01.07.09		1.624.294
Tilgang		0
Kostpris pr. 30.06.10		1.624.294
Afskrivning pr. 01.07.09		1.015.185
Årtes afskrivning	12,5%	203.037
Afskrivninger pr. 30.06.10		1.218.222
Saldo pr. 30.06.10		406.072

Omprioriteringudgifter:

Beløb i DKK	Lån 1	Lån 2	I alt
Kostpris	34.825	28.971	63.796
Saldo før afskrivning	34.825	28.971	63.796
Afskrivning primo	-4.109	-2.320	-6.429
Afskrivning	-1.186	-669	-1.855
Afskrivning i alt	-5.295	-2.989	-8.284
Saldo ultimo	29.530	25.982	55.512

Afskrivningsssats:

Lån hovedstol	26.325.000	23.971.000	50.296.000
Restgæld primo	23.219.051	22.051.257	45.270.308
Restgæld ultimo	22.322.671	21.497.810	43.820.481
Afdrag i perioden	896.380	553.447	1.449.827
Afskrivning	3,41%	2,31%	2,88%

	30.06.10 DKK	30.06.09 DKK
--	-----------------	-----------------

8. Ejendommens værdi

Anskaffelsessum pr. 01.07.09	54.038.082	54.038.082
Årets tilgang	0	0
Anskaffelsessum pr. 30.06.10	54.038.082	54.038.082
Opskrivning til kontantvurdering	151.961.918	151.961.918
Reg. som følge af fald i kontant ejendomsvurdering	0	0
Kontant ejendomsvurdering	206.000.000	206.000.000
Kontant ejendomsvurdering	206.000.000	206.000.000

9. Egenkapital

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
Saldo pr. 01.07.09	1.072.190	140.761.918	-44.269.224	97.564.884
Årets resultat			1.886.542	1.886.542
Årets indskud, nye andelshavere	0		0	0
Regulering opskrivning ejendom		0		0
Regulering hensatte forpligtelser		200.000	1.000.000	1.200.000
Kursregulering gæld til kontantværdi			-3.189.830	-3.189.830
Andre reguleringer			106.122	106.122
I alt	1.072.190	140.961.918	-44.466.390	97.567.718

Ovenstående egenkapital er opgjort ved anvendelse af kontantmetoden efter reduktion af hensættelse på DKK 44.900.000.

	30.06.10	30.06.09
	DKK	DKK

10. Hensatte forpligtelser

Primo	57.100.000	57.483.718
Årets regulering	-1.200.000	-383.718
Regulering iht. vedtagelse på ekstraordinær generalfor.	0	0
Ultimo	55.900.000	57.100.000
Specifikation af hensatte forpligtelser:		
Hensættelse udskudt skat	11.000.000	11.200.000
Øvrig hensættelse	32.900.000	33.900.000
Anden hensættelse	12.000.000	12.000.000
Ultimo	55.900.000	57.100.000

11. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Johnson Diversey	6.126	0
Dansk System Assurance	0	1.524
Den Lille Gulvmand	36.389	0
Malerfirmaet Vejdiksen	49.588	0
Ydre Nørrebro I-Laug	134.282	0
Nielsen Tag og Facade	11.471	
Jensens Gulvbelægning	9.375	
Nordisk Factoring	6.284	
Mads Munch	9.500	
Varmeregnskabshonorar	0	82.000
Anden regnskabsmæssig assistance, inkl. møder	0	2.500
Revision- og regnskabsmæssig assistance	50.000	50.000
Øvrige skyldige omkostninger	22.918	19.497
I alt	335.933	155.521

	30.06.10 DKK	30.06.09 DKK
12. Anden gæld		
Primo netværk	796.470	630.561
Opkrævet a conto netværk	170.900	172.300
Afholdte udgifter til netværk	-134.282	-6.391
Netværk i alt	833.088	796.470
Primo vaskeri	96.395	78.459
Vaskeriindtægter	155.173	160.619
Afholdte udgifter til vaskeri	-132.141	-142.683
Vaskeriregnskab i alt	119.427	96.395
Sidste års varmeregnskab	-4.143	0
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet a conto varme	1.066.404	985.600
Afholdte udgifter til opvarmning	-1.103.441	-904.124
Varmeregnskaber i alt	-41.180	81.476
Anden gæld i øvrigt:		
Sonofon Mobil, depositum	16.310	16.310
Lønsumsafgift	10.986	12.058
A-skat mv.	29.875	67.202
Feriegiro	5.026	5.239
Feriepengehensættelse	114.792	75.167
Forudbetaling solgte andelslejligheder mv.	-63.515	1.574.336
Forudbetaling løbende husleje og bolig afgift	542.672	57.290
Påkravsgebyr mv.	-1	2
Periodiserede renter mv.	20.030	21.618
Anden gæld i øvrigt i alt	676.175	1.829.222
Anden gæld i alt	1.587.510	2.803.563

13. Fordeling af andelskronværdi mv.

Nr	Adresse		Areal		Fordeilingstal		Indstud	Depositum	Fondsbetalt	Indv. Vedlige	Egenkapital
			A	L	A	L					
1	Sjællandsgade 33	1	73,00		32.996		7.300				664.289
2	Sjællandsgade 33	1		39,00	0	17.628	0	6.083,85	6.084,24	19.132,77	0
3	Sjællandsgade 33	1	59,00		26.668		5.900				536.891
4	Sjællandsgade 33	1	61,00		27.572		6.100				555.091
5	Sjællandsgade 33	1	59,00		26.668		5.900				536.891
6	Sjællandsgade 33	1	61,00		27.572		6.100				555.091
7	Sjællandsgade 33	1	59,00		26.668		5.900				536.891
8	Sjælg. 33+Refng. 28	1	146,00		65.992		14.600				1.328.579
9	Sjællandsgade 33	1	59,00		26.668		5.900				536.891
10	Sjællandsgade 33	1	61,00		27.572		6.100				555.091
11	Sjællandsgade 35	1	45,00		20.340	0	4.500				409.493
12	Sjællandsgade 35	1	41,00		18.532		4.100				373.094
14	Sjællandsgade 35	1	110,00		49.720		11.000				1.000.984
15	Sjællandsgade 35	1	110,00		49.720		11.000				1.000.984
17	Sjællandsgade 35	1	56,00		25.312	0	5.600				509.592
18	Sjællandsgade 35	1		54,00	0	24.408	0	8.423,65	8.424,21	20.580,98	0
19	Sjællandsgade 35	1	110,00		49.720		11.000				1.000.984
21	Sjællandsgade 37	1	44,00		19.888	0	4.400				400.394
22	Sjællandsgade 37 + 39	1	155,00		70.060	0	15.500				1.410.477
23	Sjællandsgade 37	1	66,00		29.832		6.600				600.590
24	Sjællandsgade 37	1	69,00		31.188		6.900				627.890
25	Sjællandsgade 37	1	66,00		29.832		6.600				600.590
26	Sjællandsgade 37	1	69,00		31.188	0	6.900				627.890
27	Sjællandsgade 37+39	1	125,00	0,00	56.500	0	12.500				1.137.482
28	Sjællandsgade 37	1	69,00		31.188		6.900				627.890
29	Sjællandsgade 37	1	66,00		29.832		6.600				600.590
30	Sjællandsgade 37	1	69,00		31.188		6.900				627.890
32	Sjællandsgade 39	1	47,00	0,00	21.244	0	4.700				427.693
33	Sjællandsgade 39	1	117,00		52.884		11.700				1.064.683
36	Sjællandsgade 39	1	59,00		26.668		5.900				536.891
39	Sjællandsgade 39	1	150,00		67.800		15.000				1.364.978

13. Fordeling andelskroneværdi

Nr	Adresse		Areal		Fordelingstal		Indstud A	Depositum L	Foudbetalt L	Indv. Vedlige L	Egenkapital
			A	L	A	L					
41	Støllandsgade 41	st tv	47,00		21.244		4.700				427.693
42	Støllandsgade 41	st th	46,00		20.792		4.600				418.593
43	Støllandsgade 41	1 tv	59,00		26.668		5.900				536.891
44	Støllandsgade 41	1 th		59,00		26.668	0	9.140,21	9.140,49	6.507,98	0
45	Støllandsgade 41	2 tv	59,00		26.668	0	5.900				536.891
46	Støllandsgade 41 + 39	2 th + tv	117,00		52.884		11.700				1.084.683
47	Støllandsgade 41	3 tv	59,00		26.668	0	5.900				536.891
48	Støllandsgade 41 + 39	3 th + tv	117,00		52.884	0	11.700				1.084.683
50	Støllandsgade 41	4 th	59,00		26.668		5.900				536.891
51	Støllandsgade 43	st tv	65,00		29.380		6.500				591.490
52	Støllandsgade 43	1 tv	78,00		35.256	0	7.800				709.789
53	Støllandsgade 43	1 th		67,00		30.284	0	6.046,58	1.475,01	7.611,17	0
54	Støllandsgade 43	2 tv		78,00		35.256	0	13.620,44	3.434,32	581,55	0
55	Støllandsgade 43	2 th	67,00		30.284		6.700				609.690
56	Støllandsgade 43	3 tv	78,00		35.256		7.800				709.789
57	Støllandsgade 43	3 th		67,00		30.284	0	8.849,28	8.850,06	2.618,07	0
58	Støllandsgade 43	4 tv	78,00		35.256		7.800				709.789
59	Støllandsgade 43 + 41	4 th + tv	126,00		56.952		12.600				1.146.582
61	Støllandsgade 45	1 tv	66,00		29.832		6.600				600.590
62	Støllandsgade 45	1 th		75,00		33.900	0	2.627,04	1.650,80	2.977,86	0
63	Støllandsgade 45	2 tv	66,00		29.832	0	6.600				600.590
64	Støllandsgade 45	2 th		75,00		33.900	0	1.111,44	1.651,13	30.749,92	0
65	Støllandsgade 45+47	3 tv+th	123,00		55.596		12.300				1.119.282
66	Støllandsgade 45	3 th	75,00		33.900	0	7.500				682.489
67	Støllandsgade 45	4 tv	66,00		29.832		6.600				600.590
68	Støllandsgade 45	4 th	75,00		33.900		7.500				682.489
71	Støllandsgade 47	1 tv	51,00		23.052		5.100				464.093
72	Støllandsgade 47	1 th	57,00		25.764		5.700				518.692
73	Støllandsgade 47	2+3 tv	102,00		46.104		10.200				928.185
74	Støllandsgade 47	2 th	57,00		25.764		5.700				518.692
77	Støllandsgade 47	4 tv	51,00		23.052		5.100				464.093
78	Støllandsgade 47	4 th	57,00		25.764		5.700				518.692
80	Støllandsgade 49	st th		423,00		191.196	0	21.995,54			0
81	Støllandsgade 49	1 tv	54,00		24.408		5.400				491.392

13. Fordeling andelskronneværdi mv.

Nr	Adresse		Areal		Fordelingstal		Indskud	Depositum		Fondsbetalt		Indv. Vedlige		Egenkapital
			A	L	A	L		L	L	L	L			
82	Sjællandsgade 49	1	40,00		18,080		4,000						363.994	
83	Sjællandsgade 49	1	54,00		24,408		5,400						491.392	
84	Sjællandsgade 49	1	40,00		18,080		4,000						363.994	
85	Sjællandsgade 49	1	54,00		24,408		5,400						491.392	
86	Sjællandsgade 49	1	40,00		18,080		4,000						363.994	
87	Sjællandsgade 49	1	54,00		24,408		5,400						491.392	
88	Sjællandsgade 49	1	40,00		18,080		4,000						363.994	
91	Sjællandsgade 51	1	91,00		41.132		9,100						828.087	
92	Sjællandsgade 51	1	63,00		28.476		6,300						573.291	
94	Sjællandsgade 51	1	74,00		33.448		7,400						673.389	
95	Sjællandsgade 51	1	80,00		36.160		8,000						727.988	
96	Sjællandsgade 51	1	74,00		33.448		7,400						673.389	
97	Sjællandsgade 51	1	80,00		36.160		8,000						727.988	
98	Sjællandsgade 51	1	74,00		33.448		7,400						673.389	
100	Sjællandsgade 53	1	43,00		19.436		4,300						391.294	
102	Sjællandsgade 53	1	55,00		24.860		5,500						500.492	
103	Sjællandsgade 53	1	56,00		25.312		5,600						509.592	
104	Sjællandsgade 53 + 51	1	135,00		61.020		13,500						1.228.480	
105	Sjællandsgade 53 + 55	1	117,00		52.884		11,700						1.064.683	
106	Sjællandsgade 53	1	55,00		24.860		5,500						500.492	
107	Sjællandsgade 53	1	111,00		50.172		11,100						1.010.084	
109	Sjællandsgade 55	1		45,00	0	20.340	0	808,32		990,69		11.360,47	0	
110	Sjællandsgade 55	1	82,00		37.064		8,200						746.188	
111	Sjællandsgade 55	1	59,00		26.668		5,900						536.891	
112	Sjællandsgade 55	1	117,00		52.884		11,700						1.064.683	
113	Sjællandsgade 55	1	59,00		26.668		5,900						536.891	
114	Sjællandsgade 55	1	61,00		27.572		6,100						555.091	
115	Sjællandsgade 55	1		59,00	0	26.668	0	10.890,95		2.597,78		30.515,62	0	
118	Sjællandsgade 55	1	120,00		54.240		12,000						1.091.982	
119	Nødbogade 1	1	57,00		25.784		5,700						518.692	
120	Nødbogade 1	1	41,00		18.532		4,100						373.094	
121	Nødbogade 1+3	1	90,00		40.680		9,000						818.987	

13. Fordeling andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse		Areal		Fordelingstal		Indskud		Depositum		Forsudbetalt		Indv. Vedlige		Egenkapital
			A	L	A	L	A	L	L	L	L	L			
122	Nøddebogade 1	1	56,00		25.312		5.600							509.592	
123	Nøddebogade 1	1	51,00		23.052		5.100							464.093	
124	Nøddebogade 1	1	56,00		25.312		5.600							509.592	
125	Nøddebogade 1+3	1	90,00		40.680		9.000							818.987	
126	Nøddebogade 1	1	56,00		25.312		5.600							509.592	
127	Nøddebogade 1	1		51,00	0	23.052	0		7.816,63		1.507,85	39.755,78		0	
128	Nøddebogade 1	1	56,00		25.312		5.600							509.592	
129	Nøddebogade 3	1	54,00		24.408		5.400							491.392	
132	Nøddebogade 3	1	93,00		42.036		9.300							846.286	
134	Nøddebogade 3	1	54,00		24.408		5.400							491.392	
136	Nøddebogade 3	1	54,00		24.408		5.400							491.392	
137	Nøddebogade 3	1	39,00		17.628		3.900							354.894	
138	Nøddebogade 5	1	57,00		25.764		5.700							518.692	
139	Nøddebogade 5	1		76,00	0	34.352	0				1.673,13	9.120,34		0	
140	Nøddebogade 5 + 3	1	126,00		56.952		12.600							1.146.582	
141	Nøddebogade 5	1	148,00		66.896		14.800							1.346.778	
143	Nøddebogade 5	1	76,00		34.352		7.600							691.589	
144	Nøddebogade 5	1	72,00		32.544		7.200							655.189	
145	Nøddebogade 5	1	148,00		66.896		14.800							1.346.778	
149	Fensmarksgade 23			119,00	0	53.788	0		56.175,67					0	
150	Fensmarksgade 23			73,00	0	32.996	0		0,00					0	
151	Fensmarksgade 23			49,00	0	22.148	0		3.568,83		356,88			0	
152	Fensmarksgade 23			56,00	0	25.312	0				1.456,03	40.155,92		0	
153	Fensmarksgade 23			56,00	0	25.312	0		7.000,00			33.482,60		0	
154	Fensmarksgade 23	1	56,00		25.312		5.600							509.592	
155	Fensmarksgade 23	1		56,00	25.312		0		0,00		3.174,92	7.411,61		0	
156	Fensmarksgade 23	1	56,00		25.312		5.600							509.592	
157	Fensmarksgade 23	1	56,00		25.312		5.600							509.592	
158	Fensmarksgade 23	1	56,00		25.312		5.600							509.592	
159	Fensmarksgade 23	1	56,00		25.312		5.600							509.592	
160	Fensmarksgade 25	1	76,00		34.352		7.600							691.589	
161	Fensmarksgade 25	1	73,00		32.996		7.300							664.289	
162	Fensmarksgade 25	1	76,00		34.352		7.600							691.589	

13. Fordeling andelskronneværdi mv.

Nr	Adresse		Areal		Fordelingsstal		Indstud	Depositum		Forudbetalt		Indv. Vedlige		Egenkapital
			A	L	A	L		L	L	L	L			
163	Fensmarksgade 25	1 th		73,00	0	32.996	0	1.109,68	1.898,07	36.031,18	0	691.589		
164	Fensmarksgade 25	2 tv	76,00		34.352	7.600	7.600				691.589			
165	Fensmarksgade 25	2 th	73,00		32.996	7.300	7.300				664.289			
166	Fensmarksgade 25	3 tv	76,00		34.352	7.600	7.600				691.589			
167	Fensmarksgade 25	3 th	73,00		32.996	7.300	7.300				664.289			
168	Fensmarksgade 25	4 tv	76,00		34.352	7.600	7.600				691.589			
169	Fensmarksgade 25	4 th	73,00		32.996	7.300	7.300				664.289			
170	Fensmarksgade 27	bu 1		76,00	0	34.352	0	19.764,49			0			
171	Fensmarksgade 27	bu 2		44,00	0	19.888	0	14.000,00			0			
172	Fensmarksgade 27	st tv	73,00		32.996	7.300	7.300	137,96			664.289			
173	Fensmarksgade 27	st th	76,00		34.352	7.600	7.600				691.589			
174	Fensmarksgade 27	1 tv		73,00	0	32.996	0	11.550,15	1.898,07	9.269,34	0	691.589		
175	Fensmarksgade 27	1 th	76,00		34.352	7.600	7.600				691.589			
176	Fensmarksgade 27	2 tv		73,00	0	32.996	0	6.338,59	1.898,07	24.950,26	0	664.289		
177	Fensmarksgade 27	2 th		76,00	0	34.352	0		1.976,05	24.844,86	0	664.289		
178	Fensmarksgade 27	3 tv	73,00		32.996	7.300	7.300				664.289			
179	Fensmarksgade 27	3 th	76,00		34.352	7.600	7.600				691.589			
180	Fensmarksgade 27	4 tv	73,00		32.996	7.300	7.300				664.289			
181	Fensmarksgade 27	4 th		76,00	0	34.352	0	5.928,21	1.976,05	57.388,58	0	664.289		
182	Refnæssgade 28	st tv		43,00	0	19.436	0	6.829,72	1.118,07	30.478,53	0	828.087		
183	Refnæssgade 28	st th	91,00		41.132	9.100	9.100				828.087			
184	Refnæssgade 28	1 tv+th	139,00		62.828	13.900	13.900				1.264.880			
186	Refnæssgade 28	2 tv	85,00		38.420	8.500	8.500				773.488			
187	Refnæssgade 28+30	2 th+tv		96,00	42.940	9.500	9.500				864.486			
189	Refnæssgade 28	3 th		54,00	0	24.408	0	4.193,48	1.404,04	41.210,38	0	773.488		
190	Refnæssgade 28	4 tv	85,00		38.420	8.500	8.500				773.488			
191	Refnæssgade 28	4 th		54,00	0	24.408	0	1.008,80	1.404,04	28.915,73	0	391.294		
192	Refnæssgade 30	st tv	43,00		19.436	4.300	4.300				391.294			
193	Refnæssgade 30	st th	43,00		19.436	4.300	4.300				391.294			
194	Refnæssgade 30	1 tv+th	96,00		42.940	9.500	9.500				864.486			
197	Refnæssgade 30	2 th	54,00		24.408	5.400	5.400				491.392			
198	Refnæssgade 30	3 tv		41,00	0	18.532	0	6.527,76	6.527,76	24.419,35	0	491.392		
199	Refnæssgade 30	3 th	54,00		24.408	5.400	5.400				491.392			
200	Refnæssgade 30	4 tv	41,00		18.532	4.100	4.100				373.094			
201	Refnæssgade 30	4 th		54,00	0	24.408	0	1.008,80	1.404,04	34.110,96	0	473.192		
203	Refnæssgade 32	1 tv	52,00		23.504	5.200	5.200				473.192			
204	Refnæssgade 32	1 th	57,00		25.764	5.700	5.700				518.692			

13. Fordeling andelskronværdi mv.

Nr	Adresse		Areal		Fordelingstal		Indskud A	Depositum		Forudbetalt		Indv. Vedlige		Egenkapital
			A	L	A	L		L	L	L	L			
205	Refnæssgade 32	1	52,00		23.504		5.200						473.192	
206	Refnæssgade 32	1	57,00		25.764		5.700						518.692	
207	Refnæssgade 32	1	52,00		23.504		5.200						473.192	
208	Refnæssgade 32	1	57,00		25.764		5.700						518.692	
209	Refnæssgade 32	1	94,90		42.895		9.490						863.576	
210	Refnæssgade 32			57,00	0	25.764	0	8.932,62	1.482,06	42.382,34			0	
211	Refnæssgade 34			36,00	0	16.272	0	0					0	
212	Refnæssgade 34			163,00	0	73.676	0	43.473,15	213,15				0	
213	Refnæssgade 34	1	84,00		37.968		8.400						764.388	
214	Refnæssgade 34	1	62,00		28.024		6.200						564.191	
215	Refnæssgade 34			84,00	0	37.968	0	2.930,16	1.849,25	7.548,37			0	
216	Refnæssgade 34			62,00	0	28.024	0	9.671,58	9.672,24	27.096,17			0	
217	Refnæssgade 34	1	84,00		37.968		8.400						764.388	
218	Refnæssgade 34	1	62,00		28.024		6.200						564.191	
219	Refnæssgade 34	1	146,00		65.992		14.600						1.328.579	
		146	10.721,90	2.716,00	4.846.299	1.227.632	1.072.190	285.568,04	109.184,04	651.208,69			97.567.718	
			<u>13.437,90</u>		<u>6.073.931</u>		<u>1.072.190</u>		<u>394.752,08</u>					

Nr. 60.69.70,79,80,89,90,99,147-151,160,170,171,202,211,212 er erhverv.

Indskud er kr 100 pr. m2 for andele

Fordelingstal for andelslejlighederne svarer til m2 gange boligafgift ved stiftelsen, kr. 452

Omberegning
2009/10
2008/09

Andelskronværdi per kvadratmeter

9.100

9.100

14. Eventualforpligtelser

Ejerpantebrev nom. DKK 9.200.000 ligger til sikkerhed i Arbejdernes Landsbank samt ejerpantebrev nom. DKK 30.000 overfor anden forpligtelse.

Der er tinglyst pantebreve overfor kreditforeningen for prioritetsgæld, oprindelig hovedstol DKK 26.325.000 og DKK 23.971.000.

Der er tinglyst pantebreve overfor Grundejernes Investeringsfond for prioritetsgæld, oprindelig hovedstol DKK 9.435.000 og DKK 565.000.

Andelsboligforeningen har stillet garantier i forbindelse med køb af andele for 3 lejligheder i alt ca. DKK 89.316