

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

CVR-nr. 20 02 57 00

Årsrapport for 2008/09



STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

BEIERHOLM - medlem af HLB International
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

København
Gribskovvej 2
2100 København Ø

Tel.: 39 16 76 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 24 20 75 01

Foreningsoplysninger mv.	3
Regnskabspåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5
Bestyrelsens beretning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 28

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 andelsboligforeningens årsrapport for 2008/09.

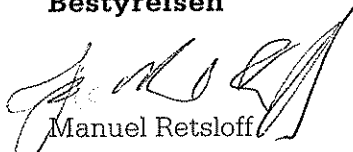
Foreningens bestyrelse har behandlet og vedtaget årsrapporten. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


København, den 7. oktober 2009

Bestyrelsen

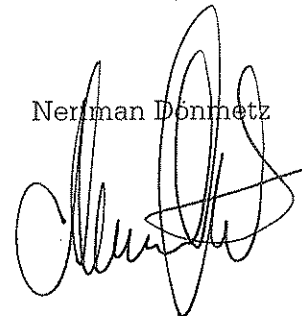

Manuel Retsloff
formand


Mads Andreassen


Marie Daugaard

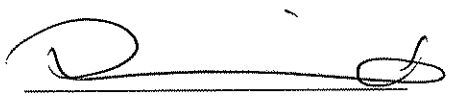
Henrik Lund


Maria Brøndsted

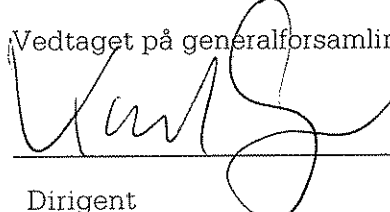
Neriman Dönmez


Craig Bevan


Administrator


CEJ Ejendomsadministration A/S

Vedtaget på generalforsamling den 11/2 2009


Dirigent

Til andelshaverne i andelsboligforeningen Pegasus

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Pegasus for regnskabsåret 01.07.08 - 30.06.09, omfattende regnskabspåtegning, bestyrelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede 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 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.

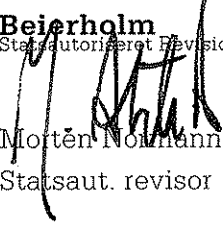
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.09 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.08 - 30.06.09 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger.

København, den 7. oktober 2009

Beierholm
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab


Morten Norrmann 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 45.900.000 til imødegåelse af ovennævnte mv. Heraf udgør DKK 33.900.000 hensættelse til udsving i ejendoms-vurderingen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2008/09 er stort set uændret i forhold til 2007/08.

Resultatet (et overskud) på t.DKK 620 sammenholdt med et budgetteret overskud på t.DKK 28 skal ses i lyset af mindre vedligeholdelsesudgifter end budgetteret.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Årsrapporten for andelsforeningen 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 rentekomkostninger, 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		2008/09 DKK	2007/08 DKK
	Boligafgifter, beboelse	6.273.747	6.137.503
	Lejeindtægter, beboelse	1.056.772	1.045.889
	Lejeindtægter, erhverv	676.320	602.052
	Indtægter mast mv.	93.851	63.512
	Indtægter i alt	8.100.690	7.848.956
1	Reparation og vedligeholdelse	1.466.115	1.242.434
2	Skatter, afgifter og forsikringer mv.	1.803.561	1.686.177
3	Ejendomsomkostninger	1.092.443	1.143.387
4	Foreningsomkostninger	467.837	460.185
	Omkostninger i alt	4.829.956	4.532.183
	Resultat før afskrivninger og renter mv.	3.270.734	3.316.773
5	Afskrivning, driftsmidler og inventar	203.037	203.037
	Afskrivninger i alt	203.037	203.037
	Resultat før renter mv.	3.067.697	3.113.736
6	Finansiering, netto	2.382.722	2.449.126
	Resultat før skat	684.975	664.610
	Regulering skat tidligere år	-4.233	0
7	Skat af årets resultat	68.832	57.769
	Årets resultat	620.376	606.841
	Afdrag på lån:		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.389.954	1.332.554
	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	457.832	439.967
6	Samlet afdrag på prioritetsgæld mv.	1.847.786	1.772.521

AKTIVER		30.06.09	30.06.08
Note		DKK	DKK
	Matr. 5311, 5312 og 5313, Udenbys klædebo		
8	Kontantvurdering	206.000.000	206.000.000
5	Driftsmateriel og inventar	620.234	823.271
	Materielle anlægsaktiver i alt	206.620.234	206.823.271
	Anlægsaktiver i alt	206.620.234	206.823.271
	Tilgodehavende beboere	111.683	79.258
	Andre tilgodehavender	37.338	264.054
	Indestående Grundejernes Investeringsfond	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	338.717	131.880
	Tilgodehavender i alt	487.738	475.192
6	Bankindeståender mv.	874.162	821.132
	Likvide beholdninger i alt	874.162	821.132
	Omsætningsaktiver i alt	1.361.900	1.296.324
	Aktiver i alt	207.982.134	208.119.595

PASSIVER		30.06.09	30.06.08
Note		DKK	DKK
13	Indskudskapital	1.072.190	1.067.900
	Opskrivningshenlæggelse	140.761.918	140.461.918
	Overført resultat	-44.269.224	-45.277.314
9, 13	Egenkapital i alt	97.564.884	96.252.504
10	Hensatte forpligtelser	57.100.000	57.483.718
	Grundejernes Investeringsfond §18	0	0
13	Indvendig vedligeholdelse	688.010	639.690
	Hensatte forpligtelser i alt	57.788.010	58.123.408
6	Gæld til realkreditinstitutter	41.206.942	42.560.738
6	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	6.009.082	6.485.471
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	47.216.024	49.046.209
6	Gæld til realkreditinstitutter	1.449.827	1.389.954
6	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	476.419	457.861
7	Selskabsskat	120.673	65.400
11	Leverandører af varer og tjenesteydelser	155.521	479.804
12	Anden gæld	2.803.563	1.887.591
	Grundejernes Investeringsfond §18b	0	0
13	Deposita og forudbetalt husleje	407.213	416.864
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.413.216	4.697.474
	Gældsforpligtelser i alt	52.629.240	53.743.683
	Passiver i alt	207.982.134	208.119.595

13 Fordeling af andelsværdi mv.

14 Eventualforpligtelser mv.

	2008/09 DKK	2007/08 DKK
1. Reparation og vedligeholdelse		
Maler	0	2.885
Snedker og tømrer	0	124.828
Vinduer og døre	177.770	0
Kloak	406	0
Blikkenslager og VVS	9.888	43.717
Varmeanlæg	2.186	18.641
Elektriker	15.605	130.760
Porttelefoner	11.804	0
Tekniske installationer	28.748	0
Beboerlokale	46.018	0
Postkasser	152.143	0
Låsereparation	9.340	15.236
Glarmester	0	49.956
Teknisk bistand	3.650	28.500
Have- og gårdanlæg	31.197	33.244
Småanskaffelser og værktøj	0	22.302
Facaderenovering	853.821	736.202
Anden vedligeholdelse i lejemål	33.753	0
Diverse	4.667	0
	1.380.996	1.206.271
Grundejernes Investeringsfond §18b	0	0
Grundejernes Investeringsfond §18	0	0
Indvendig vedligeholdelse, hensættelse	66.720	15.068
Indvendig vedligeholdelse, afholdte udgifter	18.399	21.095
I alt	1.466.115	1.242.434

2. Skatter, afgifter og forsikringer mv.

El og gas	230.962	173.936
Forsikringer	255.353	299.062
Vandafgift	525.997	445.730
Renovation mv.	266.196	251.587
Ejendomsskat mv.	525.053	515.862
I alt	1.803.561	1.686.177

	2008/09 DKK	2007/08 DKK
3. Ejendomsomkostninger		
Løn	937.825	1.010.456
Feriepengeregulering	-1.631	0
Pensioner	54.705	50.666
ATP mv.	19.346	6.667
Lønsumsafgift	41.366	54.418
Gebyr Dataløn	1.993	0
Andre personaleomkostninger	0	9.593
	1.053.604	1.131.800
Rengøringsartikler mv.	7.580	5.413
Arbejdstøj	2.104	0
Kabel-Tv/Antenne	2.126	0
Abonnementer	15.823	6.174
Kontingenter	11.206	0
	38.839	11.587
I alt	1.092.443	1.143.387

4. Foreningsomkostninger

Administration	196.335	191.385
Revision og regnskabsmæssig assistance	50.000	48.000
Anden assistance, herunder mødedeltagelse	7.000	18.000
Bankgebyr og andre gebyrer	13.967	11.441
Kontorartikler, porto mv.	11.494	24.593
Varmeregnskab	82.738	66.707
Generalforsamling og møder	7.911	8.243
Småanskaffelser	39.244	72.601
Advokatudgifter, inkasso og fraflytningssag	14.600	0
Konsulent	21.210	0
Kilometerpenge	156	0
Tab på debitorer, fraflyttet lejer	0	1.837
Telefon og internet	12.390	16.824
Diverse	10.792	554
I alt	467.837	460.185

5. Anlægsaktiver

Beløb i DKK	Driftsmidler og inventar
Anskaffelsessum pr. 01.07.08	1.730.777
Tilgang	0
Afgang	0
Anskaffelsessum pr. 30.06.09	1.730.777
Afskrivning pr. 01.07.08	907.506
Årets afskrivning	203.037
Afskrivning pr. 30.06.09	1.110.543
Saldo pr. 30.06.09	620.234
Afskrivningssats, lineært	12,5%-20%

6. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld

	Indeståender	Renter
Arbejdernes Landsbank, kassekredit *)	871.918	402
Kasse	2.244	0
Mellemregning administrator		5.764
I alt	874.162	6.166

*) 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	23 år, 9 mdr	530.740	22.051.257	20.788.034	1.021.056
Nordea Kredit	26.325.000	4,2571	17 år, 9 mdr	859.214	23.219.051	21.868.735	1.094.596
GI	9.435.000	4,0000	15 år	432.919	6.094.610	6.094.610	256.112
GI	565.000	4,0000	16 år	24.913	390.891	390.891	16.262
Andre renter							862
I alt				1.847.786	51.755.809	49.142.270	2.388.888
Finansiering, netto							2.382.722

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

Beløb i DKK	Kursværdi	angfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	42.656.769	41.206.942	1.449.827	37.369.168
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	6.485.501	6.009.082	476.419	3.901.934
I alt	49.142.270	47.216.024	1.926.246	41.271.102

DKK

7. Skattepligtig indkomst

Indtægter:	
Lejeindtægt beboelse	1.056.772
Lejeindtægt erhverv	676.320
Andre lejeindtægter fra ikke andelshavere (Antenne, garage, kælder og klubværelse)	93.851
Skattepligtige indtægter i alt	1.826.943

Omkostninger:	
Omkostninger i alt ekskl. afskrivninger	-4.829.956
Finansiering, netto	-2.382.722
Skattemæssige afskrivninger, driftsmidler og inventar	-210.573
Skattemæssige afskrivninger, låneoptagelseomkostninger	-1.778

Omkostninger, der kun vedrører lejeindtægter:	
Indvendig vedligeholdelse, hensættelse	66.720
Indvendig vedligeholdelse, afholdte udgifter	18.399
Grundejernes Investeringsfond, skyldig indbetaling	0
Grundejernes Investeringsfond, tilg. tilbagebetaling	0

Ej fradragsberettigede omkostninger:	
Grundejernes Investeringsfond, § 18	0
Ej fradragsberettigede renter, låneoptagelseomkostninger mv.	0
	<u>-7.339.910</u>

Fradragsberettiget andel af omkostninger:				
	1.826.943 x (-7.339.910) :	8.656.986
				-1.548.991

Omkostninger, der kun vedrører lejeindtægter:	
Indvendig vedligeholdelse, afholdte udgifter	-18.399
Grundejernes Investeringsfond, skyldig indbetaling	0
Grundejernes Investeringsfond, tilg. tilbagebetaling	0

Skattepligtig indkomst	259.553
-------------------------------	----------------

Skattemæssigt underskud anvendt	0
---------------------------------	---

Skattepligtig indkomst efter anvendelse af underskud	259.553
---	----------------

Skat	25%			64.875
		Ordinær	Frivillig	0,70%
Acontoskat 20.03.09		0	0	0
Acontoskat 20.11.09		0	0	0
				64.875
Tillæg	6,1%			3.957
Skat i alt				68.832

DKK

Skat i resultatopgørelsen

Skat af årets resultat	68.832
Regulering tidligere år	-4.233
I alt	64.599

Skat i balancen

Selskabsskat 2009	68.832
Selskabsskat 2008	51.841
I alt	120.673

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			10.679,00	0,00	1.657,00	1.059,00
Lejere overgået til andele:						
Lejlighed nr. 209 - Tilgang loftsareal	9	42,90	30,39		0,00	
			0,00		0,00	
			0,00		0,00	
I alt		43	10.709,39	0,00	1.657,00	1.059,00
Samlet Kvadratmeterareal						13.425

Beløb i DKK	Omregnet	Faktisk	Skatteberegning
Lejeindtægt, beboelse	1.056.772	1.056.772	1.056.772
Lejeindtægt, erhverv	676.320	676.320	676.320
Boligafgift omregnet (beboelse)	6.830.043	6.273.747	6.830.043
Boligafgift omregnet (erhverv)	0	0	0
Andre indtægter	93.851	93.851	93.851
I alt	8.656.986	8.100.690	8.656.986

2008/09
DKK**Skattemæssige saldværdier**

Driftsmidler:

Saldo pr. 01.07.08		30.144
Tilgang		0
Kostpris pr. 30.06.09		30.144
Afskrivning	25%	7.536
Saldo pr. 30.06.09		22.608

Vaskemaskiner:

Kostpris pr. 01.07.08		1.624.294
Tilgang		0
Kostpris pr. 30.06.09		1.624.294
Afskrivning pr. 01.07.08		812.148
Årtes afskrivning	12,5%	203.037
Afskrivninger pr. 30.06.09		1.015.185
Saldo pr. 30.06.09		609.109

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	-2.972	-1.679	-4.651
Afskrivning	-1.137	-641	-1.778
Afskrivning i alt	-4.109	-2.320	-6.429
Saldo ultimo	30.716	26.651	57.367

Afskrivningssats:

Lån hovedstol	26.325.000	23.971.000	50.296.000
Restgæld primo	24.078.266	22.581.997	46.660.263
Restgæld ultimo	23.219.051	22.051.257	45.270.308
Afdrag i perioden	859.215	530.740	1.389.955
Afskrivning	3,26%	2,21%	2,76%

	30.06.09 DKK	30.06.08 DKK
8. Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum pr. 01.07.08	54.038.082	54.038.082
Årets tilgang	0	0
Anskaffelsessum pr. 30.06.09	54.038.082	54.038.082
Opskrivning til kontantvurdering	151.961.918	173.961.918
Reg. som følge af fald i kontant ejendomsvurdering	0	-22.000.000
Kontant ejendomsvurdering	206.000.000	206.000.000
Kontant ejendomsvurdering pr 01.10.08	206.000.000	206.000.000

9. Egenkapital

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	I alt
Saldo pr. 01.07.08	1.067.900	160.861.918	-65.677.314	96.252.504
Reg. iht. vedtagelse på ekstraordinær generalfor.		-20.400.000	20.400.000	0
Årets resultat			620.376	620.376
Årets indskud, nye andelshavere	4.290		381.630	385.920
Regulering opskrivning ejendom		0		0
Regulering hensatte forpligtelser		300.000	83.718	383.718
Kursregulering gæld til kontantværdi			-96.032	-96.032
Andre reguleringer			18.398	18.398
I alt	1.072.190	140.761.918	-44.269.224	97.564.884

Ovenstående egenkapital er opgjort ved anvendelse af kontantmetoden efter reduktion af hensættelse på DKK 62.560.700.

	30.06.09	30.06.08
	DKK	DKK

10. Hensatte forpligtelser

Primo	57.483.718	81.960.700
Årets regulering	-383.718	1.139.300
Regulering iht. vedtagelse på ekstraordinær generalfor.	0	-25.616.282
Ultimo	57.100.000	57.483.718
Specifikation af hensatte forpligtelser:		
Hensættelse udskudt skat	11.200.000	11.500.000
Øvrig hensættelse	33.900.000	33.983.718
Anden hensættelse	12.000.000	12.000.000
Ultimo	57.100.000	57.483.718

11. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Johnson Diversey	0	1.024
Dansk System Assurance	1.524	186.692
Chr. Andersen	0	54.498
Forever Total ApS	0	102.583
Københavns Energi	0	64.995
Dansk Elektrolyse A/S	0	4.112
Varmeregnskabshonorar	82.000	0
Anden regnskabsmæssig assistance, inkl. møder	2.500	2.500
Revision- og regnskabsmæssig assistance	50.000	48.000
Øvrige skyldige omkostninger	19.497	15.400
I alt	155.521	479.804

	30.06.09 DKK	30.06.08 DKK
12. Anden gæld		
Primo netværk	630.561	449.673
Opkrævet a conto netværk	172.300	185.500
Afholdte udgifter til netværk	-6.391	-4.612
Netværk i alt	796.470	630.561
Primo vaskeri	78.459	50.695
Vaskeriindtægter	160.619	164.910
Afholdte udgifter til vaskeri	-142.683	-137.146
Vaskeriregnskab i alt	96.395	78.459
Sidste års varmeregnskab	0	9.174
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet a conto varme	985.600	988.500
Afholdte udgifter til opvarmning	-904.124	-899.443
Varmeregnskaber i alt	81.476	98.231
Anden gæld i øvrigt:		
Sonofon Mobil, depositum	16.310	16.310
Lønsumsafgift	12.058	13.574
A-skat mv.	67.202	43.465
Feriegiro	5.239	0
Feriepengehensættelse	75.167	98.818
Forudbetaling solgte andelslejligheder mv.	1.574.336	537.443
Forudbetaling løbende husleje og bolig afgift	57.290	336.057
Påkravsgebyr mv.	2	14.506
Periodiserede renter mv.	21.618	20.167
Anden gæld i øvrigt i alt	1.829.222	1.080.340
Anden gæld i alt	2.803.563	1.887.591

13. Fordeling af andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse		Areal		Fordelingstal		Indskud A	Depositum L	Foudbetalt L	Indv. Vedlige L	Egenkapital
			A	L	A	L					
1	Sjællandsgade 33	1	73,00		32.996		7.300				664.270
2	Sjællandsgade 33			39,00	0	17.628	0		6.084,24	17.572,77	0
3	Sjællandsgade 33	1	59,00		26.668		5.900				536.876
4	Sjællandsgade 33	1	61,00		27.572		6.100				555.075
5	Sjællandsgade 33	1	59,00		26.668		5.900				536.876
6	Sjællandsgade 33	1	61,00		27.572		6.100				555.075
7	Sjællandsgade 33	1	59,00		26.668		5.900				536.876
8	Sjælg. 33+Refng. 28	1	146,00		65.992		14.600				1.328.540
9	Sjællandsgade 33	1	59,00		26.668		5.900				536.876
10	Sjællandsgade 33	1	61,00		27.572		6.100				555.075
11	Sjællandsgade 35	1	45,00		20.340	0	4.500				409.482
12	Sjællandsgade 35	1	41,00		18.532		4.100				373.083
14	Sjællandsgade 35	1	110,00		49.720		11.000				1.000.955
15	Sjællandsgade 35	1	110,00		49.720		11.000				1.000.955
17	Sjællandsgade 35	1	56,00		25.312	0	5.600				509.577
18	Sjællandsgade 35			54,00	0	24.408	0		8.424,21	18.420,98	0
19	Sjællandsgade 35	1	110,00		49.720		11.000				1.000.955
21	Sjællandsgade 37	1	44,00		19.888	0	4.400				400.382
22	Sjællandsgade 37 + 39	1	155,00		70.060	0	15.500				1.410.436
23	Sjællandsgade 37	1	66,00		29.832		6.600				600.573
24	Sjællandsgade 37	1	69,00		31.188		6.900				627.872
25	Sjællandsgade 37	1	66,00		29.832		6.600				600.573
26	Sjællandsgade 37	1	69,00		31.188	0	6.900				627.872
27	Sjællandsgade 37+39	1	125,00	0,00	56.500	0	12.500				1.137.449
28	Sjællandsgade 37	1	69,00		31.188		6.900				627.872
29	Sjællandsgade 37	1	66,00		29.832		6.600				600.573
30	Sjællandsgade 37	1	69,00		31.188		6.900				627.872
32	Sjællandsgade 39	1	47,00	0,00	21.244	0	4.700				427.681
33	Sjællandsgade 39	1	117,00		52.884		11.700				1.064.652
36	Sjællandsgade 39	1	59,00		26.668		5.900				536.876
39	Sjællandsgade 39	1	150,00		67.800		15.000				1.364.938

13. Fordeling andelskroneværdi

Nr	Adresse		Areal		Fordelingstal		Indstud A	Depositum L	Fondbetalt		Indv. Vedlige L	Egenkapital
			A	L	A	L			L	L		
41	Sjællandsgade 41	1	47,00		21.244		4.700					427.681
42	Sjællandsgade 41	1	46,00		20.792		4.600					418.581
43	Sjællandsgade 41	1	59,00		26.668		5.900					536.876
44	Sjællandsgade 41	1		59,00	0	26.668	0	9.140,21	9.140,49	4.147,94	0	0
45	Sjællandsgade 41	1	59,00		26.668	0	5.900					536.876
46	Sjællandsgade 41 + 39	1	117,00		52.884		11.700					1.064.652
47	Sjællandsgade 41	1	59,00		26.668	0	5.900					536.876
48	Sjællandsgade 41 + 39	1	117,00		52.884	0	11.700					1.064.652
50	Sjællandsgade 41	1	59,00		26.668		5.900					536.876
51	Sjællandsgade 43	1	65,00		29.380		6.500					591.473
52	Sjællandsgade 43	1	78,00		35.256	0	7.800	6.046,58	1.475,01	15.568,71	0	0
53	Sjællandsgade 43	1		78,00	0	35.256	0	13.620,44	3.434,32	26.268,40	0	0
54	Sjællandsgade 43	1	67,00		30.284		6.700					609.672
55	Sjællandsgade 43	1	78,00		35.256		7.800					709.768
56	Sjællandsgade 43	1		67,00	0	30.284	0	8.849,28	8.850,06	10.523,64	0	0
57	Sjællandsgade 43	1	78,00		35.256		7.800					709.768
58	Sjællandsgade 43	1	126,00		56.952		12.600					1.146.548
59	Sjællandsgade 43 + 41	1	66,00		29.832		6.600					600.573
61	Sjællandsgade 45	1		75,00	0	33.900	0	2.627,04	1.650,80	26.852,86	0	0
62	Sjællandsgade 45	1	66,00		29.832	0	6.600					600.573
63	Sjællandsgade 45	1		75,00	0	33.900	0	1.111,44	1.651,13	27.749,92	0	0
64	Sjællandsgade 45	1	123,00		55.596		12.300					1.119.249
65	Sjællandsgade 45+47	1	75,00		33.900	0	7.500					682.469
66	Sjællandsgade 45	1	66,00		29.832		6.600					600.573
67	Sjællandsgade 45	1	75,00		33.900		7.500					682.469
68	Sjællandsgade 45	1	51,00		23.052		5.100					464.079
71	Sjællandsgade 47	1	57,00		25.764		5.700					518.677
72	Sjællandsgade 47	1	102,00		46.104		10.200					928.158
73	Sjællandsgade 47	1	57,00		25.764		5.700					518.677
74	Sjællandsgade 47	1	57,00		23.052		5.100					464.079
77	Sjællandsgade 47	1	57,00		25.764		5.700					518.677
78	Sjællandsgade 47	1		423,00	0	191.196	0		21.995,54			0
80	Sjællandsgade 49	1	54,00		24.408		5.400					491.378
81	Sjællandsgade 49	1			0		0					0

13. Fordeling andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse		Areal		Fordelingstal		Indskud	Depositum		Fotudbetalt		Indv. Vedtligte		Egenkapital
			A	L	A	L		L	L	L	L			
82	Sjællandsgade 49	1 th	40,00		18.080		4.000						363.984	
83	Sjællandsgade 49	2 tv	54,00		24.408		5.400						491.378	
84	Sjællandsgade 49	2 th	40,00		18.080		4.000						363.984	
85	Sjællandsgade 49	3 tv	54,00		24.408		5.400						491.378	
86	Sjællandsgade 49	3 th	40,00		18.080		4.000						363.984	
87	Sjællandsgade 49	4 tv	54,00		24.408		5.400						491.378	
88	Sjællandsgade 49	4 th	40,00		18.080		4.000						363.984	
91	Sjællandsgade 51	1 tv	91,00		41.132		9.100						828.063	
92	Sjællandsgade 51	1 th	63,00		28.476		6.300						573.274	
94	Sjællandsgade 51	2 th	74,00		33.448		7.400						673.370	
95	Sjællandsgade 51	3 tv	80,00		36.160		8.000						727.967	
96	Sjællandsgade 51	3 th	74,00		33.448		7.400						673.370	
97	Sjællandsgade 51	4 tv	80,00		36.160		8.000						727.967	
98	Sjællandsgade 51	4 th	74,00		33.448		7.400						673.370	
100	Sjællandsgade 53	st th	43,00		19.436		4.300						391.282	
102	Sjællandsgade 53	1 th	55,00		24.860		5.500						500.477	
103	Sjællandsgade 53	2 tv	56,00		25.312		5.600						509.577	
104	Sjællandsgade 53 + 51	2 th + tv	135,00		61.020		13.500						1.228.445	
105	Sjællandsgade 53 + 55	3 tv + th	117,00		52.884		11.700						1.064.652	
106	Sjællandsgade 53	3 th	55,00		24.860		5.500						500.477	
107	Sjællandsgade 53	4 tv+th	111,00		50.172		11.100		808,32			12.496,51	1.010.054	
109	Sjællandsgade 55	st tv		45,00	0	20.340	0			990,69			0	
110	Sjællandsgade 55	st th	82,00		37.064		8.200						746.166	
111	Sjællandsgade 55	1 tv	59,00		26.668		5.900						536.876	
112	Sjællandsgade 55	1 th	117,00		52.884		11.700						1.064.652	
113	Sjællandsgade 55	2 tv	59,00		26.668		5.900						536.876	
114	Sjællandsgade 55	2 th	61,00		27.572		6.100						555.075	
115	Sjællandsgade 55	3 tv		59,00	0	26.668	0		10.890,95			28.155,58	0	
118	Sjællandsgade 55	4 th + tv	120,00		54.240		12.000						1.091.951	
119	Neddebogade 1	st tv	57,00		25.764		5.700						518.677	
120	Neddebogade 1	st th	41,00		18.532		4.100						373.083	
121	Neddebogade 1+3	1 tv+th	90,00		40.680		9.000						818.963	

13. Fordeling andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse		Areal		Fordelingstal		Indstud	Depositum		Foudbetalt		Indv. Vedlige		Egenkapital
			A	L	A	L		L	L	L	L			
122	Neddebogade 1	1	56,00		25.312		5.600						509.577	
123	Neddebogade 1	1	51,00		23.052		5.100						464.079	
124	Neddebogade 1	1	56,00		25.312		5.600						509.577	
125	Neddebogade 1+3	1	90,00		40.680		9.000						818.963	
126	Neddebogade 1	1	56,00		25.312		5.600						509.577	
127	Neddebogade 1	1		51,00	0	23.052	0	7.816,63		1.507,85	37.715,78		0	
128	Neddebogade 1	1	56,00		25.312		5.600						509.577	
129	Neddebogade 3	1	54,00		24.408		5.400						491.378	
132	Neddebogade 3	1	93,00		42.036		9.300						846.262	
134	Neddebogade 3	1	54,00		24.408		5.400						491.378	
136	Neddebogade 3	1	54,00		24.408		5.400						491.378	
137	Neddebogade 3	1	39,00		17.628		3.900						354.884	
138	Neddebogade 5	1	57,00		25.764		5.700						518.677	
139	Neddebogade 5	1		76,00	0	34.352	0	1.673,13			6.080,38		0	
140	Neddebogade 5 + 3	1	126,00		56.952		12.600						1.146.548	
141	Neddebogade 5	1	148,00		66.896		14.800						1.346.739	
143	Neddebogade 5	1	76,00		34.352		7.600						691.569	
144	Neddebogade 5	1	72,00		32.544		7.200						655.170	
145	Neddebogade 5	1	148,00		66.896		14.800						1.346.739	
149	Fensmarksgade 23	1		119,00	0	53.788	0	56.175,67					0	
150	Fensmarksgade 23	1		73,00	0	32.996	0	20.323,20					0	
151	Fensmarksgade 23	1		49,00	0	22.148	0	3.568,83		356,88			0	
152	Fensmarksgade 23	1		56,00	0	25.312	0			1.456,03		37.915,88	0	
153	Fensmarksgade 23	1		56,00	0	25.312	0					32.891,51	0	
154	Fensmarksgade 23	1	56,00		25.312		5.600						509.577	
155	Fensmarksgade 23	1	56,00		25.312		5.600		1.614,08	1.456,03	29.803,23		0	
156	Fensmarksgade 23	1	56,00		25.312		5.600						509.577	
157	Fensmarksgade 23	1	56,00		25.312		5.600						509.577	
158	Fensmarksgade 23	1	56,00		25.312		5.600						509.577	
159	Fensmarksgade 23	1	56,00		25.312		5.600						509.577	
160	Fensmarksgade 25	1	76,00		34.352		7.600						691.569	
161	Fensmarksgade 25	1	73,00		32.996		7.300						664.270	
162	Fensmarksgade 25	1	76,00		34.352		7.600						691.569	

13. Fordeling andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse		Areal		Fordelingstal		Indskud A	Depositum		Fotudbetalt		Indv. Vedlige		Egenkapital
			A	L	A	L		L	L	L	L			
163	Fensmarksgade 25	1	76,00	73,00	0	32.996	0	1.109,68	1.898,07	33.111,22	0	691.569		
164	Fensmarksgade 25	1	76,00	73,00	34.352	7.600	7.600	664.270	691.569	664.270	691.569	664.270		
165	Fensmarksgade 25	1	76,00	73,00	32.996	7.600	7.600	664.270	691.569	664.270	691.569	664.270		
166	Fensmarksgade 25	1	76,00	73,00	34.352	7.600	7.600	691.569	664.270	691.569	664.270	691.569		
167	Fensmarksgade 25	1	76,00	73,00	32.996	7.600	7.600	664.270	691.569	664.270	691.569	664.270		
168	Fensmarksgade 25	1	76,00	73,00	34.352	7.600	7.600	691.569	664.270	691.569	664.270	691.569		
169	Fensmarksgade 25	1	76,00	73,00	32.996	7.600	7.600	664.270	691.569	664.270	691.569	664.270		
170	Fensmarksgade 27				0	34.352	0	19.571,61	0	0	0	0		
171	Fensmarksgade 27				0	19.888	0	14.000,00	0	0	0	0		
172	Fensmarksgade 27	1	73,00	73,00	32.996	7.600	7.600	664.270	691.569	664.270	691.569	664.270		
173	Fensmarksgade 27	1	76,00	73,00	34.352	7.600	7.600	691.569	664.270	691.569	664.270	691.569		
174	Fensmarksgade 27	1	76,00	73,00	0	32.996	0	11.550,15	1.898,07	6.349,38	0	691.569		
175	Fensmarksgade 27	1	76,00	73,00	34.352	7.600	7.600	664.270	691.569	664.270	691.569	664.270		
176	Fensmarksgade 27	1	76,00	73,00	0	32.996	0	6.338,59	1.898,07	22.030,30	0	691.569		
177	Fensmarksgade 27	1	76,00	73,00	0	34.352	0	1.976,05	1.898,07	21.804,90	0	691.569		
178	Fensmarksgade 27	1	73,00	73,00	32.996	7.600	7.600	664.270	691.569	664.270	691.569	664.270		
179	Fensmarksgade 27	1	76,00	73,00	34.352	7.600	7.600	691.569	664.270	691.569	664.270	691.569		
180	Fensmarksgade 27	1	73,00	73,00	32.996	7.600	7.600	664.270	691.569	664.270	691.569	664.270		
181	Fensmarksgade 27	1	76,00	73,00	0	34.352	0	5.928,21	1.976,05	54.348,62	0	691.569		
182	Refnæssgade 28	1	91,00	43,00	0	19.436	0	6.829,72	1.118,07	28.758,57	0	828.063		
183	Refnæssgade 28	1	139,00	91,00	41.132	9.100	9.100	828.063	1.264.843	828.063	828.063	828.063		
184	Refnæssgade 28	1	85,00	85,00	62.828	13.900	13.900	1.264.843	773.465	773.465	773.465	773.465		
186	Refnæssgade 28	1	95,00	95,00	38.420	8.500	8.500	864.461	864.461	864.461	864.461	864.461		
187	Refnæssgade 28+30	1	85,00	54,00	42.940	9.500	9.500	773.465	864.461	864.461	864.461	864.461		
189	Refnæssgade 28	1	85,00	54,00	0	24.408	0	4.193,48	1.404,04	39.050,38	0	773.465		
190	Refnæssgade 28	1	85,00	54,00	38.420	8.500	8.500	773.465	864.461	864.461	864.461	864.461		
191	Refnæssgade 28	1	43,00	54,00	0	24.408	0	1.008,80	1.404,04	26.755,73	0	391.282		
192	Refnæssgade 30	1	43,00	43,00	19.436	4.300	4.300	391.282	391.282	391.282	391.282	391.282		
193	Refnæssgade 30	1	95,00	95,00	19.436	4.300	4.300	864.461	864.461	864.461	864.461	864.461		
194	Refnæssgade 30	1	54,00	54,00	42.940	9.500	9.500	491.378	491.378	491.378	491.378	491.378		
197	Refnæssgade 30	1	54,00	41,00	24.408	5.400	5.400	6.527,76	6.527,76	22.779,31	0	491.378		
198	Refnæssgade 30	1	54,00	41,00	0	18.532	0	6.527,76	6.527,76	22.779,31	0	491.378		
199	Refnæssgade 30	1	41,00	54,00	24.408	5.400	5.400	491.378	491.378	491.378	491.378	491.378		
200	Refnæssgade 30	1	41,00	41,00	18.532	4.100	4.100	373.083	373.083	373.083	373.083	373.083		
201	Refnæssgade 30	1	54,00	54,00	0	24.408	0	1.008,80	1.404,04	31.950,96	0	473.179		
203	Refnæssgade 32	1	57,00	57,00	23.504	5.200	5.200	473.179	473.179	473.179	473.179	473.179		
204	Refnæssgade 32	1	57,00	57,00	25.764	5.700	5.700	518.677	518.677	518.677	518.677	518.677		

13. Fordeling andelskronneværdi mv.

Nr	Adresse		Areal		Fordelingstal		Indskud A	Depositum		Fotudbetalt		Indv. Vedlige		Egenkapital
			A	L	A	L		L	L	L	L			
205	Refnæssgade 32	2 tv	52,00		23.504		5.200						473.179	
206	Refnæssgade 32	2 th	57,00		25.764		5.700						518.677	
207	Refnæssgade 32	3 tv	52,00		23.504		5.200						473.179	
208	Refnæssgade 32	3 th	57,00		25.764		5.700						518.677	
209	Refnæssgade 32	4 tv	94,90		42.895		9.490						863.551	
210	Refnæssgade 32	4 th		57,00	0		0	8.932,62		1.482,06		40.102,34	0	
211	Refnæssgade 34	st tv		36,00	0		0						0	
212	Refnæssgade 34	st th		163,00	0		0	43.260,00					0	
213	Refnæssgade 34	1 tv			37.968		8.400						764.365	
214	Refnæssgade 34	1 th	84,00		28.024		6.200						564.175	
215	Refnæssgade 34	2 tv		84,00	0		0	2.930,16		1.849,25		4.188,37	0	
216	Refnæssgade 34	2 th		62,00	0		0	9.671,58		9.672,24		24.616,13	0	
217	Refnæssgade 34	3 tv	84,00		37.968		8.400						764.365	
218	Refnæssgade 34	3 th	62,00		28.024		6.200						564.175	
219	Refnæssgade 34	4 tv + th.	146,00		65.992		14.600						1.328.540	
			146	10.721,90	2.716,00	1.227.632	1.072.190	299.961,33	107.252,00	688.010,30			97.564.884	
				<u>13.437,90</u>		<u>6.073.931</u>	<u>1.072.190</u>		<u>407.213,33</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
2008/09 2007/08

Andelskronneværdi per kvadratmeter

9.100

9.013

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 9 lejligheder i alt ca. DKK 183.396.