



# REVISIONSFIRMAET • BRUUN-PEDERSEN

STATSAUTORISEREDE & REGISTREREDE REVISORER

---

• ROSENKÆRET 11 C, 2 • 2860 SØBORG • TLF. 35 43 32 32 • FAX 35 43 55 25 • Email [post@bruun-pedersen.dk](mailto:post@bruun-pedersen.dk) • [www.bruun-pedersen.dk](http://www.bruun-pedersen.dk) •

---

B. Bruun-Pedersen  
E. Bruun-Pedersen (mdb)  
*Statsautoriserede revisorer*

L. Bruun-Pedersen  
S. Bruun-Pedersen  
*Registrerede revisorer FRR*

## ANDELSBOLIGFORENINGEN NØRRE ALLE 13 - 13 H

### ÅRSRAPPORT 2008

### 3. REGNSKABSÅR

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Foreningsoplysninger. ....	2
Anvendt regnskabspraksis. ....	3
Bestyrelsens påtegning. ....	4
Resultatopgørelse. ....	5
Balance. ....	6 - 7
Revisionspåtegning. ....	8
Noter. ....	9 - 13

## FORENINGSOPLYSNINGER

**NAVN:** Andelsboligforeningen Nørre Alle 13 - 13 H

**ADRESSE:** Nørre Alle 13  
2200 København N..

**EJENDOMMEN:** Matr.nr. 170 udenbys Klædebo Kvarter

**BYGGEÅR:** 1879

**BESTYRELSEN:**  
Formand Heidi Giedo Andersen  
Anders Bechgaard  
Lars A. Nielsen  
Heini Sørensen  
Tom Bendtsen

**ADMINISTRATOR:** Advokat Nicolai Giødesen  
Frederiksholms Kanal 22  
1220 København K.  
Tlf. 33 15 84 45

**REVISION:** Revisionsfirmaet Bruun-Pedersen  
Statsautoriserede- og registreret revisor  
Rosenkæret 11 C  
2860 Søborg.

**BANK:** Arbejdernes Landsbank  
Amagerbrogade 60  
2300 København S.

**CVR-NR.** 29 04 49 10

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 2008 er aflagt i overensstemmelse med Andelsboliglovens bestemmelser for regnskabsaflæggelse, samt årsregnskabsloven, dog tilpasset god regnskabsskik for andelsboliger. 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.

#### **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 beregnet til kr. 0.

### BALANCEN

#### **Materielle anlægsaktiver:**

Foreningens ejendom er optaget til anskaffelsessum med tillæg af omprioriterings-, renoverings- og forbedringsomkostninger.

Driftsmidler afskrives over 5 år.

#### **Gældsforpligtelser:**

Foreningens prioritetsgæld er optaget til nominal værdi pr. 31/12 2008.

#### **Andelsværdier:**

I henhold til bestemmelserne i Andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter er udarbejdet forslag fra bestyrelsen til værdi af andelene, til godkendelse på generalforsamlingen. Værdiansættelsen fremgår af særskilt note.

## **BESTYRELSENS PÅTEGNING**

Årsrapporten for 2008 for andelsboligforeningen Nørre Alle 13 - 13 H, udviser et resultat på kr. -639.830 og en egenkapital på kr. 1.229.605.

Årsrapporten indeholder efter vor opfattelse de nødvendige oplysninger til bedømmelse af Andelsboligforeningens drift og økonomiske stilling pr. 31. december 2008.

Der er i tiden efter regnskabsårets slutning ikke indtruffet begivenheder, der i væsentlig grad påvirker foreningens økonomiske stilling i forhold til nærværende årsrapport.

København, den 16. april 2009

**Anders Bechgaard**

**Heidi Giedo Andersen**  
formand

**Lars A. Nielsen**

**Heini Sørensen**

**Tom Bendtsen**

**RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2008**

<b>Note</b>	<u><b>2008</b></u>	<u><b>2007</b></u> t.kr.
<b>Indtægter:</b>		
	2.362.872	2.259
	263.052	263
	315.123	324
	122.078	116
1	<u>25.014</u>	<u>419</u>
	<u><u>3.088.139</u></u>	<u><u>3.381</u></u>
<b>Udgifter:</b>		
	2.550.547	2.551
	215.187	162
2	192.695	188
3	259.526	267
4	293.102	260
5	130.045	147
6	80.401	110
	<u>6.466</u>	<u>6</u>
	<u><u>3.727.969</u></u>	<u><u>3.691</u></u>
<b>Kapitaludgifter:</b>		
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>3.727.969</u></u>	<u><u>3.691</u></u>
	<u><u>-639.830</u></u>	<u><u>-310</u></u>

STATUS PR. 31. DECEMBER 2008

AKTIVER

Note		<u>2008</u>	<u>2007</u> t.kr.
	<b>Anlægsaktiver:</b>		
7	Ejendommen matr.nr. 1170 Udenbys Klædebo Kvarater. . . . .	66.086.916	66.087
	Renoveringsprojekt. . . . .	1.676.991	1.677
8	Driftsmidler. . . . .	<u>19.399</u>	<u>26</u>
		<u>67.783.306</u>	<u>67.790</u>
	<b>Omsætningsaktiver:</b>		
	Restancer. . . . .	19.814	9
	Mellemregning med Bestyrelsen. . . . .	26.520	23
	Mellemregning med Administrator. . . . .		19
	Arbejdernes Landsbank 0332151. . . . .	3.209	0
	Forudbetalte omkostninger. . . . .	<u>38.060</u>	<u>37</u>
		<u>87.603</u>	<u>88</u>
	<b>AKTIVER I ALT. . . . .</b>	<u><u>67.870.909</u></u>	<u><u>67.878</u></u>

**PASSIVER**

<b>Note</b>	<u><b>2008</b></u>	<u><b>2007</b></u> t.kr.
<b>Egenkapital:</b>		
9	Andelskapital. ....	2.283.400      2.283
10	Konto for prioritetsafdrag. ....	0                      0
11	Overførsel. ....	<u>-1.053.795</u> <u>-414</u>
		<u>1.229.605</u> <u>1.869</u>
<b>Hensættelser:</b>		
	Hensat til istandsættelse. ....	<u>2.558.000</u> <u>2.558</u>
<b>Fremmedkapital:</b>		
	Forudbetalt boligafgift. ....	2.272                      2
12	Prioritetsgæld. ....	59.872.000      59.873
	Mellemregning med administrator. ....	57.760
	Depositum/forudbetalt husleje. ....	102.433                      119
13	Varmeregnskab 2007/08. ....	-1.235                      27
	Arbejdernes Landsbank 0242411 kk. ....	3.676.006                      3.373
14	Kreditorer. ....	55.733                      57
	Salgsafregning. ....	<u>318.335</u>
		<u>64.083.304</u> <u>63.451</u>
	<b>PASSIVER I ALT. ....</b>	<u><b>67.870.909</b></u> <u><b>67.878</b></u>
15	<b>Andelsværdi</b>	



## **DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING:**

### **Til andelshaverne:**

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Nørre Alle 13 - 13 H for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabsprincip, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger, vedtægternes krav til regnskabsaflæggelse samt årsregnskabsloven, dog tilpasset god regnskabsskik for andelsboliger.

### **Bestyrelsens ansvar for årsrapporten:**

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes krav til regnskabsaflæggelse. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at, på baggrund af administrators administration at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlige fejlinformationer, 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 vurdering 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 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.

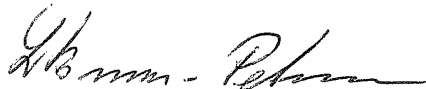
### **Konklusion:**

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2008, samt at resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2008 er i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger, vedtægternes krav til regnskabsaflæggelse samt årsregnskabsloven tilpasset god regnskabsskik for andelsboliger.

København, den 16. april 2009  
Revisionsfirmaet Bruun-Pedersen



**B. Bruun-Pedersen**  
statsautoriseret revisor



**Lars Bruun-Pedersen**  
registreret revisor FRR

**NOTER**

	<u>2008</u>	<u>2007</u> t.kr.
<b>1. Diverse indtægter:</b>		
Restancegebyr m.v. ....	460	
Arbejdsweekend. ....	8.250	7
Vaskeriindtægt. ....	16.304	51
Salgsfortjenester. ....	<u>          </u>	<u>361</u>
	<u>25.014</u>	<u>419</u>
<b>2. Renholdelse og vicevært:</b>		
Rengøringsentreprise. ....	97.375	98
Renovation/container. ....	93.798	90
Rengøringsartikler m.v. ....	<u>1.522</u>	<u>          </u>
	<u>192.695</u>	<u>188</u>
<b>3. Forbrugsafgifter:</b>		
Elektricitet. ....	51.797	<b>51</b>
Vandafgift. ....	<u>207.729</u>	<u>216</u>
	<u>259.526</u>	<u>267</u>
<b>4. Driftsudgifter:</b>		
Ejendomsskat. ....	146.958	140
Forsikringer. ....	41.015	37
Abonnement VVS. ....	30.250	14
Annoncer erhverv. ....	8.831	
Hussvampelaboratorier. ....	5.813	
Abonnement alliance. ....		10
Abonnement Guldager. ....	8.551	8
Gårdlaug. ....	44.944	50
Skadedyr. ....	3.125	1
Lejetab. ....	<u>3.615</u>	<u>          </u>
	<u>293.102</u>	<u>260</u>

	<u>2008</u>	<u>2007</u> t.kr.
<b>5. Administration:</b>		
Kontorhold. ....	3.717	11
Telefongodtgørelse. ....	899	2
Vester-Kopi Tegninger. ....		5
Mødeomkostninger/generalforsamling. ....	1.957	3
Vurderingshonorar, ejendom. ....	8.700	9
Administrationshonorar. ....	98.175	101
Revisionshonorar. ....	11.000	10
Gebyrer. ....	683	
Diverse. ....	<u>4.914</u>	<u>6</u>
	<u>130.045</u>	<u>147</u>
<b>6. Vedligeholdelse:</b>		
Vaskeri. ....	3.468	
Blikkenslager. ....	21.271	
Elektriker. ....	10.859	
Materialer. ....	1.014	
Udskiftning gasrør. ....	33.112	
Snedker. ....	1.675	
Låseservice. ....	6.794	
Bygninger. ....	<u>2.208</u>	
	<u>80.401</u>	<u>110</u>
<b>7. Ejendommen:</b>		
Saldo primo. ....	<u>66.086.916</u>	<u>66.087</u>
.	<u>66.086.916</u>	<u>66.087</u>
Kontantværdi pr. 1/10 2008 68.000.000.		

	<u>2008</u>	<u>2007</u> t.kr.
<b>8. Driftsmidler:</b>		
Nykøb vaskemaskine. ....	25.865	32
Afskrivning 10 år. ....	<u>-6.466</u>	<u>-6</u>
	<u>19.399</u>	<u>26</u>
<b>9. Andelskapital:</b>		
Andelskapital solgte lejligheder 3.262 m <sup>2</sup> x kr. 700. ....	<u>2.283.400</u>	<u>2.283</u>
<b>INDBETALT.</b> ....	<u>2.283.400</u>	<u>2.283</u>
<b>10. Konto for prioritetsafdrag:</b>		
Saldo primo. ....	0	0
Årets afdrag. ....	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>11. Overførsel:</b>		
Saldo primo. ....	-413.965	-104
Årets resultat. ....	<u>-639.830</u>	<u>-310</u>
	<u>-1.053.795</u>	<u>414</u>
<b>12. Prioritetsgæld:</b>		
	<u>Hovedstol</u>	<u>Afdrag</u>
BRF Kredit 4%. ....	59.872.000	<u>0</u>
		<u>59.872.000</u>
		<u>0</u>
		<u>59.872.000</u>
Kontantværdi pr. 31/12 2008 kr.56.189.872.		
<b>13. Varmeregnskab 2008/09:</b>		
A'conto varmeindbetalinger. ....	58.620	58
- afholdte udgifter. ....	<u>-59.855</u>	<u>-31</u>
	<u>-1.235</u>	<u>27</u>

	<u>2008</u>	<u>2007</u> t.kr.
<b>14. Kreditorer:</b>		
Varmeafslutning. ....	41.528	
Revisor. ....	11.000	
Diverse håndværkere. ....	<u>3.205</u>	
	<u>55.733</u>	<u>57</u>

15. **Andelsboligværdi:**

**Metode B:**

Ejendomsværdi, kontant handelsværdi vurderet af statsautoriseret ejendomsmægler Richard Schmidt og valuar Finn Malling den 16. april 2009. ....		88.000.000
Aktiver i øvrigt. ....		<u>107.002</u>
		88.107.002
Prioritetsgæld, kontant. ....	56.189.872	
Foreningsgæld i øvrigt. ....	<u>6.769.304</u>	<u>-62.959.176</u>
		<u>25.147.826</u>
<b>Værdi pr. andelskrone:</b>		
Den indbetalte andelskapital udgør. ....	<u>2.283.400</u>	3.262 m <sup>2</sup>
Værdien pr. andelskrone udgør. ....	<u>kr. 11.0133</u>	(kr. 11,4562)
Værdien pr. m <sup>2</sup> udgør. ....	<u>kr. 7.709,33</u>	(kr. 8.019,31)