

# Revisionsfirmaet Asger Wiuff Andersen

Registreret revisionsanpartsselskab

Fuglebækvej 1D  
2770 Kastrup  
Tlf. 32 51 42 21  
Fax 32 51 88 48

Nørregade 22C  
4600 Køge  
Tlf. 56 65 04 00  
Fax 56 65 04 02  
CVR-nr. 32 14 98 63

## ÅRSRAPPORT 2010/2011

**A/B Ugleborgen**  
2200 København N

(17. regnskabsår)

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 30/1-2012

**Dirigent**



Årsrapporter ✓  
Rådgivning ✓

Revision ✓  
Budgetter ✓

Bogføring ✓  
Skat og moms ✓

## Indholdsfortegnelse

Oplysninger om foreningen	side	3
Bestyrelsens påtegning	side	4
Revisionspåtegning	side	5
Anvendt regnskabspraksis	side	6
Resultatopgørelse for perioden 1. oktober 2010 - 30. september 2011	side	7
Balance pr. 30. september 2011	side	8-9
Noter til resultatopgørelsen	side	10 - 11
Noter til balancen	side	12 - 13
Øvrige noter	side	14 - 15

## **Foreningsoplysninger**

### **Foreningen**

Andelsboligforeningen UGLEBORGEN  
Matr. 3906 og 3907 Udenbys Klædebo Kvarter  
Henrik Rungs Gade 2 - 6 og Jesper Brochmandsgade 15  
2200 København N  
  
CVR-nr.: 19 69 04 74  
Hjemsted: København  
Regnskabsår: 1. oktober 2010 - 30. september 2011

### **Bestyrelse**

Tine Bork  
Søren Blinkenberg Grosen  
Carina Martini  
Malene Hegewald  
Thilde Bech Bruun

### **Administrator**

Datea AS  
Lyngeby Hovedgade 4  
2800 Kgs. Lyngby

### **Revision**

Revisionsfirmaet Asger Wiuff Andersen  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Nørregade 22 C  
4600 Køge

### **Bankforbindelse**

Danske Bank

## Bestyrelsens påtegning

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2010/11 for Andelsboligforeningen UGLEBORGEN.

Vi erklærer:

- at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og Andelsboligforeningens vedtægter.
- at den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den / 2011

Bestyrelse:

Malene Hegewald

Tine Bork

Thilde Bech Bruun

Carina Martini

Søren Blinkenberg Grosen

Administrator:

Data AS

Steen Malmtoft

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til andelshaverne i andelsboligforeningen Ugleborgen

Vi har revideret årsregnskabet for andelsboligforeningen Ugleborgen for regnskabsåret 1. oktober 2010 til 30. september 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

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

Andelsboligforeningens bestyrelse har ansvaret for at udarbejde og aflægge årsregnskabet, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med foreningens vedtægter og årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlig fejlindformation, uanset om fejlindformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

#### **Revisors ansvar og den udførte revision**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført 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 årsregnskab ikke indeholder væsentlig fejlindformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlindformation i regnskabet, uanset om fejlindformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsregnskab, 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 foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende og om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis giver et tilstrækkeligt og egnet grundlag for vores konklusion.

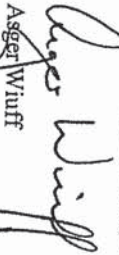
Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2010 til 30. september 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Køge, den 29/11 2011

Revisionsfirmaet Asger Wiuff Andersen  
Registeret revisionsanpartsselskab



Asger Wiuff  
registeret revisor, medlem af FSR – danske revisorer

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ugleborgen for 2010/2011 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Resultatopgørelsen

### Lejendtægter

Boligargift fra andelshavere og lejendtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingsstidspunktet.

### Skat

Andelsboligforeningen har skattepligtig aktivitet i form af udlæjning.

Skat af årets resultat beregnes med udgangspunkt i skattepligtige lejendtægter fratrukket fradragsberettigede omkostninger, der kan henføres til de skattepligtige aktiviteter. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 25 pct.

Der sker ikke løbende beskattning af avance ved overgang fra leje til andel. Først ved salg af den sidste lejelejlighed sker der ophørsbeskattning, jf. SKM 2002.40.

## Balancen

### Ejendom

Ejendommen måles til kostpris med tillæg af senere forbedringer, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2a og stk. 3. Der afskrives ikke på ejendommen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til det beløb, vi forventer at modtage.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til nominal restgæld.



## Resultatopgørelse for perioden 1. oktober 2010 - 30. september 2011

Note	Budget		
	2010/11	2010/11	2009/10 i t.kr.
<b>Indtægter</b>			
	Boligaft fra andelshavere	1.265.076	1.265
1	Lejeindtægt	106.309	103
2	Øvrige indtægter	7.921	9
	<b>1.379.306</b>	<b>1.373.700</b>	<b>1.377</b>
<b>Omkostninger</b>			
3	Ejendoms- og forbrugsafgifter	291.293	229.000
	Rengøring og viceværtsservice	34.750	60.000
4	Vedligeholdelse	45.346	150.000
5	Forsikring og kontingenter	103.415	110.300
6	Administration	88.234	111.090
	<b>563.038</b>	<b>660.390</b>	<b>635</b>
	<b>Resultat før finans. og eks.ord. Poster</b>	<b>816.268</b>	<b>713.310</b>
	<b>Afskrivninger</b>		
	Afskrivning driftsmidler	2.065	
		<b>2.065</b>	<b>0</b>
	<b>Ekstra ordinære poster</b>		
	Andre ekstraordinære poster	1.085	
		<b>1.085</b>	<b>0</b>
	<b>Finansielle poster</b>		
	Renteindtægter	369	1.000
	Renteomkostninger	532.001	-531.500
		<b>531.631</b>	<b>-530.500</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>283.657</b>	<b>182.810</b>
	Skat af skattepligtige aktiviteter	0	0
	<b>Driftsresultat før hensættelser og afdrag</b>	<b>283.657</b>	<b>182.810</b>
	Anvendt til afdrag på prioritetsgæld	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>283.657</b>	<b>182.810</b>
			<b>209</b>





Balance pr. 30. september 2010

Note	2010/11	2009/10
		i t.kr.
<b>PASSIVER</b>		
11	<b>EGENKAPITAL</b>	
	Andelskapital	367
	Overført overskud/tab	1.322
	<b>1.972.438</b>	<b>1.689</b>
12	<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	
	Gæld til realkreditinstitut	9.309
	<b>9.103.877</b>	<b>9.309</b>
9	<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	
	Varmeregnskab	0
	Kassekredit Danske Bank	-23
	Offentlige afgifter	136
	Deposita	2
	Diverse kreditorer	28.484
	Skyldige omkostninger	-513
	Forudbetalt leje og depositum	19.300
	<b>632.571</b>	<b>47</b>
	<b>679.842</b>	<b>189</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>9.498</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>11.187</b>
13	Supplerende oplysninger	
14	Andelens værdi	
15	Pantsetninger	
	<b>11.756.157</b>	<b>11.187</b>

## Noter til resultatopgørelsen

	2010/11	Budget 2010/11	2009/10 i t.kr.
<b>1 Lejendtægt</b>			
Lejendtægt, erhverv	83.327	81.840	80
Lejendtægt, boliger	22.982	22.730	22
	<b>106.309</b>	<b>104.570</b>	<b>102</b>
<b>2 Øvrige indtægter</b>			
Vaskerindtægter	0	12.000	14
Gebyrer i f.m. køb og salg af andele	0	0	0
Øvrige indtægter	21.293	14.760	-5
Tomgangsleje	-13.372	-22.730	0
	<b>7.921</b>	<b>4.030</b>	<b>9</b>
<b>3 Ejendoms- og forbrugsafgifter</b>			
Ejendomsbeskat og afgifter	140.361	121.000	80
Elektricitet, vand m.m.	150.932	108.000	216
	<b>291.293</b>	<b>229.000</b>	<b>296</b>
<b>4 Vedligeholdelse</b>			
Blikkenslager	15.914	0	18
El-installationer	4.635	0	3
Varmeanlæg	5.261	0	23
Vedligehold bygninger udvendigt	17.170	150.000	6
Vedligehold bygningsindstall.	2.365	0	0
Vedligehold bygninger indvendigt	0	0	28
Anden vedligeholdelse	0	0	0
	<b>45.346</b>	<b>150.000</b>	<b>78</b>

## Noter til resultatopgørelsen

	2010/11	Budget 2010/11	2009/10 i t.kr.
<b>5 Forsikringer og kontingenter</b>			
Ejendomsforsikring, arbejdsskade m.v.	41.811	40.000	37
ABF-kontingent	5.220	5.300	0
Kontingent, gårdlaug	56.384	65.000	68
	<b>103.415</b>	<b>110.300</b>	<b>105</b>
<b>6 Administration</b>			
Administrationshonorar	52.363	51.790	43
Honorar, varmeregnskab	9.920	9.000	8
Kursusomkostninger	0	0	0
Lønsumsafgift	-2.784	3.000	3
Møder/generalforsamling		10.000	19
Revision	21.800	19.300	19
Konsulentbistand	4.550	0	0
Gebyrer/PBS	2.333	4.000	1
Fællesarbejde		5.000	6
Porto, kontorartikler m.v.		4.000	0
Telefon, kontor formand		5.000	1
Øvrige omkostninger	52		0
	<b>88.234</b>	<b>111.090</b>	<b>100</b>
<b>7 Renteomkostninger</b>			
Prioriterenter (incl. bidrag)	558.262	563.000	568
Tilskud efter lov om privat byfornyelse	-26.915	-31.500	-35
Rente, driftskredit m.fl.	654		0
	<b>532.001</b>	<b>531.500</b>	<b>533</b>

## Noter til balancen

	2010/11	2009/10
	i t.kr.	
<b>8</b>		
Ejendommen, Jesper Brochmands Gade 15 & Henrik Rungs Gade 2 - 6		
Anskaffelsessum	10.970.449	10.970
Øvrige forbedringsudgifter	17.828	18
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september</b>	<b>10.988.277</b>	<b>10.988</b>
Vurdering iflg. seneste offentlige vurdering	34.800.000	34.900
<b>9</b>		
<b>Varmeregnskab</b>		
Indbetalt af beboerne	-95.300	-117
Betalt fjernvarme	115.794	93
	20.494	-24
<b>10</b>		
<b>Likvide beholdninger</b>		
Kassebeholdning	3.550	3
Indestående, Danske Bank	584.052	0
	<b>587.602</b>	<b>3</b>
<b>11</b>		
<b>Specifikation af egenkapital</b>		
	<b>Andelskapital</b>	<b>Overført overskud</b>
		<b>I alt</b>
Saldo pr. 1. oktober 2010	367.650	1.321.131
Regulering i f.m. salg af andele		1.688.781
Årets resultat		0
	283.657	283.657
<b>Saldo pr. 30. september 2011</b>	<b>367.650</b>	<b>1.604.788</b>
		<b>1.972.438</b>

## Noter til balancen

	2009/10 i t.kr.
<b>12</b>	<b>2010/11</b>
<b>Gæld til realkreditinstitut</b>	
12,1 Nykredit, kontantlån, 5,4156% Oprindelig hovedstol, t.kr. 2.300 Restløbetid, 22 1/4 år	2.039.629
Nominel restgæld pr. 1. oktober Årets afdrag	-45.991
Nominel restgæld pr. 1. oktober	2.125
Nominel restgæld pr. 30. september	41
Kontant restgæld (kursværdi)	<u>1.993.637</u>
Afdrag, næste regnskabsår	2.069.152
Restgæld efter 5 år	2.168
	48.533
	1.722.625
	1.840
12,2 Nykredit, kontantlån, 5,5192% Oprindelig hovedstol, t.kr. 8.141 Restløbetid, 22 1/2 år	7.269.137
Nominel restgæld pr. 1. oktober Årets afdrag	-158.897
Nominel restgæld pr. 1. oktober	7.562
Nominel restgæld pr. 30. september	-142
Kontant restgæld (kursværdi)	<u>7.110.240</u>
Afdrag, næste regnskabsår	7.450.679
Restgæld efter 5 år	7.799
	167.850
	6.170.932
	6.578
<b>Sammendrag</b>	
Nominel restgæld pr. 1. oktober	9.308.766
Årets afdrag	-204.889
Nominel restgæld pr. 30. september	9.687
	-184
	<u>9.103.877</u>
	9.503
Kontant restgæld (kursværdi)	9.519.831
Afdrag, næste regnskabsår	9.967
Restgæld efter 5 år	216.383
	194
	7.893.557
	8.418

## Øvrige noter

### 13 Supplerende oplysninger

I henhold til vedtægternes §31, stk. 5 skal det oplyses, at foreningen har tegnet sædvanlig ansvarsforsikring for bestyrelsesmedlemmerne. Forsikringssummen udgør kr. 3.200.000.

I henhold til vedtægternes §32, stk. 3 skal det oplyses, at foreningen ikke har afgivet garantier for lån til delvis finansiering af købesum, jfr. vedtægternes § 16.

### 14 Andelenes værdi

Til beregning af salgsprisen for andelsboligerne skal man i h.t. lov om Andelsboliger §5 stk. 2 tage udgangspunkt i et af følgende 4 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

- Anskaffelsessummen med tillæg af forbedringer.
- Handelsværdi.
- Seneste offentlige vurdering.
- Offentlig vurdering fra 1981 med tillæg af 22%

Bestyrelsen foreslår valg af metode iht §5 stk 2 litra b og andelens værdi fastsat således, gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

Egenkapital ifølge balance		1.972.438
Off. Ejendomsvurd. pr. 1. oktober 2010		34.800.000
Medregnet, jfr. note 8		<u>10.988.277</u>
		23.811.723
Kontantværdi af realkreditlån, jfr. note 12		9.519.831
Nominal restgæld pr. 30. september		<u>9.103.877</u>
		-415.954
Grundlag for beregning af andelskronens værdi		<u>25.368.206</u>
Andelskronens maksimale værdi	$\frac{25.368.206}{367.650}$	= kr. 69,00 pr. andelskrone
Andelskronens værdi udgjorde sidste år		68,37 kr.

Generalforsamlingen godkender



## Øvrige noter

### 15 Pantsætninger

Gæld til realkreditinstitut, kr. 9.103.877,04 er sikret ved pant i ejendommen. Kursværdien af restgælden andrager kr. 9.519.831,23. Pantsætningens samlede omfang andrager nominelt kr. 10.441.000. Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør kr. 10.988.277.

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Bank er deponeret ejerpantebrev, stort kr. 1.050.000.