

## Andelsboligforeningen Sølvholm

### Årsrapport for 2009 (4. regnskabsår)

### Budget 2010

**Administrator:**

Cubus Administration ApS  
Dronningens Tværgade 3, 5.  
Postboks 9060  
1022 København K  
Telefon 70 26 99 10

## Indholdsfortegnelse

---

	<b>Side</b>
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5 - 6
Noter	7 - 9
Budget 2010	10

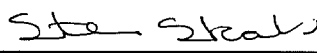
## Administrators og bestyrelsens påtegning

---

### Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2009 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. februar 2010

  
 \_\_\_\_\_  
 Cubus Administration

### Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2009 for Andelsboligforeningen Sølvholm.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og foreningens vedtægter.

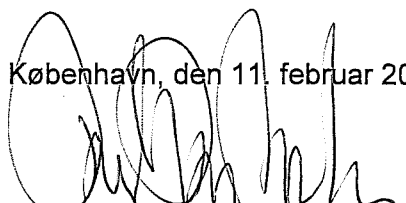
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.


Ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

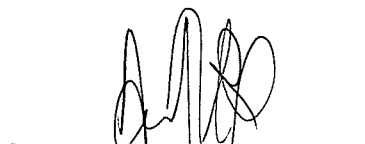
København, den 11. februar 2010

  
 \_\_\_\_\_  
 Regitze Thøgersen

  
 \_\_\_\_\_  
 Richard Madsen  
 (formand)

  
 \_\_\_\_\_  
 Sune Larsen

  
 \_\_\_\_\_  
 Birgitte Bisgaard

  
 \_\_\_\_\_  
 Jess Faxø

## Den uafhængige revisors påtegning

---

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Sølvholm.

### Påtegning på årsrapport

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Sølvholm for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven. De anførte budgettal er ikke omfattet af vor revision.

### Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

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

### Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens 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 foreningens 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.

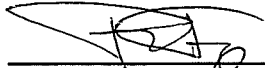
### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 11. februar 2010

Ro's Revision

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



Per Top

registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for 2009 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder og foreningens vedtægter.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

### **Resultatopgørelsen:**

#### **Boligafgift/lejeindtægt:**

Indtægtsføres i det regnskabsår den vedrører uanset betalingstidspunktet

#### **Øvrige indtægter og udgifter:**

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

### **Balancen:**

#### **Anlægsaktiver:**

Ejendommen er optaget til valuarvurdering foretaget af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Lars Wismann den 6. maj 2009. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.

#### **Tilgodehavender:**

Tilgodehavender er optaget til nominal værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter:**

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Prioritetsgæld:**

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på balancedagen.

## Resultatopgørelse for perioden

### 1. januar - 31. december

Note	2009 Budget		2009 Regnskab	2008 Regnskab
		<b>INDTÆGTER:</b>		
	2.611.800	Boligafgift	2.731.131	2.535.711
	223.000	Midlertidig tillæg, andelshavere	221.904	221.904
	1.094.000	Erhvervsleje	953.952	828.075
	114.000	Husleje	119.677	115.138
	112.000	Byfornyelsestilskud	111.804	307.669
	0	Salg af lejligheder	133.799	382.033
	0	Renteindtægter	9.449	215
	<u>4.154.800</u>	<b>Indtægter i alt</b>	<u>4.281.716</u>	<u>4.390.745</u>
		<b>UDGIFTER:</b>		
	3.090.000	Prioritetsrenter	2.996.378	3.091.192
	230.000	Renteudgifter bank	201.178	183.395
	115.000	Grundskyld	113.312	108.225
	98.000	Dagrenovation	84.223	92.670
	140.000	Vandforbrug	171.198	75.709
	42.000	Forsikringer	62.985	40.875
	0	Kontingent ABF (2 år)	9.629	0
	20.000	Elektricitet	17.893	6.431
	105.000	Trappevask og snerydning m.v.	120.010	105.132
1	100.000	Reparation og vedligeholdelse	124.166	30.626
	600.000	Større vedligeholdelsesarbejder, faldstammer, opgangsrenovering	0	977.327
	-600.000	Tilbageført hensættelser	0	-800.000
	50.000	Københavns Kommune gård- og vejanlæg	66.265	51.496
	60.000	Administrationshonorar	60.000	57.100
	15.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	15.500	15.000
2	65.000	Andre honorarer	31.032	145.250
	15.000	Telefon og kontorhold	15.000	15.000
	15.000	Indvendig vedligeholdelse	9.068	14.402
	0	Udgifter tagbolig	60.000	0
	2.500	Gebyrer	2.233	2.749
	<u>4.162.500</u>	<b>Udgifter i alt</b>	<u>4.160.070</u>	<u>4.212.579</u>
	-7.700	<b>Driftsresultat</b>	121.646	178.166
	0	Afdrag på prioritetsgæld	0	0
	<u>-7.700</u>	<b>Årets resultat</b>	<u>121.646</u>	<u>178.166</u>

## Balance pr. 31. december 2009

---

### Aktiver

Note	kr.
Ejendommens værdikonto:	
Saldo 1. januar 2009	88.000.000
nedskrivning til valuarvurdering	<u>-6.000.000</u>
<b>Ejendommens værdi</b>	<u>82.000.000</u>
(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2008 udgør kr. 61.000.000)	
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>82.000.000</u>
Indestående Grundejernes Investeringsfond	102.350
Tilgodehavende forsikringserstatning	8.330
Restancer, boligafgift m.v.	60.578
Varmeregnskab 2009/10:	
Afholdte udgifter	241.301
-a'conto bidrag	<u>238.735</u>
<b>Tilgodehavender</b>	<u>173.824</u>
Foreningskasse	<u>4.639</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>4.639</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>178.463</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>82.178.463</u></u>

## Balance pr. 31. december 2009

Note	Passiver			kr.
<b>3 Egenkapital i alt</b>				<b>5.469.341</b>
	Hensat 1. januar 2009 til værdiregulering			1.600.000
	-tilbageført i regnskabsåret			-1.600.000
	Hensat 1. januar 2009 til vedligeholdelse af skorstene			100.000
	Hensat 1. januar 2009 til vedligeholdelse af trapper			500.000
	<b>Hensat til fremtidig vedligeholdelse</b>			<b>600.000</b>
		Saldo	Restgæld	Kursværdi
	Prioritetsgæld:	1/1 2009	31/12 2009	31/12 2009
	BRF Kredit, garantilån pt. 2,38%	31.352.000	31.352.000	30.816.194
	BRF Kredit, garantilån 3,9125%	20.000.000	20.000.000	20.417.788
	BRF Kredit, 4,2028%	20.000.000	20.000.000	20.788.530
		71.352.000	71.352.000	72.022.512
	Amagerbanken, kassekredit (maksimum 3,6 mio.)			3.360.922
	Deposita			420.939
	Forudbetalt husleje			53.834
	Indvendig vedligeholdelse			60.534
<b>4</b>	Skyldige omkostninger			190.381
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>			<b>76.109.122</b>
	<b>Passiver i alt</b>			<b>82.178.463</b>
5	Andelskroneberegning			
6	Sikkerhedsstillelse			
7	Eventualforpligtelse			



## Noter

	kr.
<b>Note 1 - Reparation og vedligeholdelse:</b>	
Blikkenslager, varmeeftersyn m.v.	30.324
Blikkenslager, kloak	31.431
Maler	4.938
Postkasser	52.762
Elektriker	1.413
Låseservice og navneskilte	3.298
	124.166
<b>Note 2 - Andre honorarer:</b>	
Valuar honorar	15.625
Varmeregnskabshonorar	15.407
	31.032
<b>Note 3 - Egenkapital:</b>	
Andelsindskud:	
Saldo 1. januar 2009	764.400
Salg, bolig	20.100
	784.500
Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. januar 2009	12.190.707
-nedskrivning til valuarvurdering	-6.000.000
	6.190.707
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2009	1.455.057
Periodens kursregulering	-2.125.569
	-670.512
Tab- og vindingskonto:	
Saldo 1. januar 2009	-2.557.000
Årets resultat	121.646
Tilbageførte hensættelser	1.600.000
	-835.354
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>5.469.341</b>

## Noter

---

	kr.
<b>Note 4 - Skyldige omkostninger:</b>	
Revisor	15.000
Gårdlaug	21.956
VVS, faldstammer	86.735
Cubus Administration	2.427
Ei, anslået	6.000
Postkasser	52.763
Øens murerfirma	5.500
	190.381

### Note 5 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b i lov om andelsboligforeninger.

Egenkapital til fordeling		=	pr. m <sup>2</sup>	5.469.341
Andelsindskud				784.500
M <sup>2</sup>				2.615
Andelsværdi	5.469.341	=		2.092
	2.615			

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2009, kr. 2.091 pr. m<sup>2</sup>, gælder fra kommende ordinære generalforsamling til næste ordinære generalforsamling.

### Note 6 - Sikkerhedsstillelse:

Der er tinglyst 1 ejerpantebrev på nominelt kr. 1.275.000 med pant i foreningens ejendom. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for mellemværende med Amagerbanken.

### Note 7 - Eventualforpligtelser:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervmæssige virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemaal andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen **10** usolgte lejemaal og den erhvervmæssige virksomhed består hermed fortsat.

## Noter

---

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p.t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

## Budget 2010

	Regnskab 2009	Budget 2010
<b>INDTÆGTER:</b>		
Boligafgift	2.731.131	2.758.500
Midlertidig tillæg, andelshavere	221.904	221.900
Erhvervsleje	953.952	1.105.000
Husleje	119.677	120.000
Byfornyelsestilskud	111.804	112.000
Salg af lejligheder	133.799	0
Renteindtægter	9.449	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>4.281.716</b>	<b>4.317.400</b>
<b>UDGIFTER:</b>		
Prioritetsrenter	2.996.378	3.090.000
Renteudgifter bank	201.178	220.000
Grundskyld	113.312	122.000
Dagrenovation	84.223	83.000
Vandforbrug	171.198	160.000
Forsikringer	62.985	55.000
Kontingent ABF (2 år)	9.629	6.000
Elektricitet	17.893	20.000
Trappevask og snerydning m.v.	120.010	150.000
Reparation og vedligeholdelse	124.166	100.000
Større vedligeholdelsesarbejder, faldstammer, opgangsrenovering	0	600.000
- tilbageført hensættelse	0	-600.000
Københavns Kommune gård- og vejanlæg	66.265	70.000
Administrationshonorar	60.000	61.500
Revision og regnskabsudarbejdelse	15.500	15.500
Andre honorarer	31.032	50.000
Telefon og kontorhold	15.000	15.000
Indvendig vedligeholdelse	9.068	10.000
Udgifter tagbolig	60.000	0
Gebyrer	2.233	4.000
<b>Udgifter i alt</b>	<b>4.160.070</b>	<b>4.232.000</b>
<b>Budgetteret driftsresultat</b>	<b>121.646</b>	<b>85.400</b>
Afdrag på prioritetsgæld	0	0
<b>Budgetteret resultat</b>	<b>121.646</b>	<b>85.400</b>