Andelsboligforeningen Jutlandia Hus

Årsrapport for 2006

(2. regnskabsår)

Administrator:
Dan-Ejendomme as
Tuborg Boulevard 12
2900 Hellerup
Telefon 39 46 60 00

Indholdsfortegnelse

	Side
Administrators og bestyrelsens påtegning	1
Revisionspåtegning	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5 - 6
Noter	7 - 11

Administrators og bestyrelsens påtegning

Administrators påtegning:

Årsrapporten for 2006 indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. april 2007

Dan-Ejendomme as

Bestyrelsens påtegning:

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2006 for Andelsboligforeningen Jutlandia Hus.

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 10. april 2007

Mette Valentiner Voigt

Finn Mikkelsen
(formand)

Søren Mineka

Henrik Winther

Peter Carstensen

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Jutlandia Hus.

Påtegning på årsrapport
Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Jutlandia Hus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2006, 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 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, 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 2006 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2006 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 10. april 2007
ALSØ & BREINHOLT
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Per Winther
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for 2006 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, øvrige indtægter og udgifter:
Indtægtsføres/udgiftsføres i det regnskabsår de vedrører uanset betalingstidspunktet

Balancen:

Anlægsaktiver:
Ejendommen er optaget til den offentlige kontante ejendomsværdi pr. 1. oktober 2006.

Tilgodehavender:
Tilgodehavender er optaget til nominel 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:
Prioritetsgælden er optaget til kursværdien på statusdagen.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december

Note	2006 (12 mdr.) Budget		2006 (12 mdr.) Regnskab	2004/05 (17 mdr.) Regnskab
		INDTÆGTER:		
	4.676.600	Boligafgift	2.658.522	7.475.189
	189.000	Parkering	225.275	408.000
	30.000	Renteindtægter	18.294	52.477
	0	Indtægtsført 50% af modtaget momsreguleringsforpligtelse	0	250.000
	4.895.600	**Indtægter i alt**	2.902.091	8.185.666
		UDGIFTER:		
	3.290.000	Prioritetsrenter	3.340.063	4.892.184
	291.000	Grundskyld	290.622	383.219
	150.000	Renovation	150.237	149.144
	48.000	Forsikringer	48.121	64.413
	50.000	Grundejerforening	47.021	32.180
	35.000	Elektricitet	299.640	25.085
	126.000	Renholdelse, saltning og snerydning	174.425	164.274
1	272.000	Reparation og vedligeholdelse	169.858	65.434
	49.000	Administration	49.200	68.000
	12.000	Revision og regnskabsudarbejdelse	12.500	12.500
2	15.000	Andre honorarer	26.816	62.150
	15.000	Kontingent ABF	6.120	5.541
3	25.500	Møde- og foreningsomkostninger	17.759	21.752
	0	Afskrivning inventar	2.625	2.625
	4.378.500	**Udgifter i alt**	4.635.007	5.948.501
	517.100	**Driftsresultat**	-1.732.916	2.237.165
	1.095.000	Afdrag på prioritetsgæld	1.085.517	1.561.607
	-577.900	**Årets resultat**	-2.818.433	675.558

Balance pr. 31. december 2006

Aktiver

Note			kr.
	Ejendommens værdikonto:		
	Saldo 1. januar 2006		132.000.000
	Opskrivning til offentlig vurdering		120.000.000
	Ejendommens værdi		252.000.000
	(Den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2006 kr. 252.000.000)		
	Inventar:		
	Saldo 1. januar 2006		10.500
	Afskrivning		-2.625
	Inventar		7.875
	Anlægsaktiver i alt		252.007.875
	Betalt tinglysningsgebyr		1.008.000
	Varme- og vandregnskab 2006/07		
	Forbrug 2006	545.946	
	Opkrævet aconto	-545.460	486
	Andre tilgodehavender		2.083
	Tilgodehavender		1.010.569
	Mellemregning Dan-Ejendomme		29.864
	Likvide beholdninger		29.864
	Omsætningsaktiver i alt		1.040.433
	Aktiver i alt		253.048.308

Balance pr. 31. december 2006

Passiver

Note			kr.
4	**Egenkapital**		173.195.746
	Hensat til momsreguleringsforpligtelse, primo		250.000
	Rest til annoncering pr. 1. januar 2006	17.083	
	Anvendt i regnskabsåret	-11.909	5.174
	Rest til teknisk bistand pr. 1. januar 2006		16.885
	Hensættelser i alt		272.059
5	Prioritetsgæld		76.745.430
	Gældsbrev		260.000
	Bankgæld		1.125.163
	Forudbetalt boligafgift		5.191
6	Skyldige omkostninger		1.444.719
	Gældsforpligtelser i alt		79.580.503
	Passiver i alt		253.048.308
7	Andelskroneberegning		
8	Eventualforpligtelser		
9	Sikkerhedsstillelse		

Noter

	kr.
Note 1 - Reparation og vedligeholdelse:	
Lovpligtig elevatoreftersyn	19.671
TDC - alarm elevator	2.204
Reparation elevator	98.647
Nøgler, navneskilte og opslagstavle	8.738
VVS	15.874
Container, storskrald	9.375
Klapborde og stole	15.349
	169.858

Note 2 - Andre honorarer:	
Dan-Ejendomme, ekstraordinær generalforsamling	3.500
Arkitekt	1.000
Ejendomsmægler, valuarvurderinger	15.000
Varmeregnskabs honorar	7.316
	26.816

Note 3 - Møde- og foreningsomkostninger:	
Gebyrer	4.088
Kontorhold	271
Mødeudgifter	13.400
	17.759

Note 4 - Egenkapital:	
Andelsindskud:	
Saldo 1. januar 2006	26.375.000
Opskrivningsfond, ejendom:	
Saldo 1. januar 2006	27.216.531
Opskrivning til offentlig vurdering	120.000.000
	147.216.531

Noter

	kr.
Note 4 - Egenkapital: (fortsat)	
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2006	23.134
Årets kursregulering	4.131.094
	4.154.228
Almindelig reservefond:	
Saldo 1. januar 2006	-3.492.655
Årets afdrag på prioritetsgæld	1.085.517
	-2.407.138
Tab- og vindingskonto:	
Saldo 1. januar 2006	675.558
Årets resultat	-2.818.433
	-2.142.875
Egenkapital i alt	173.195.746

Note 5 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1. januar 2006	Afdrag	Restgæld	Kursværdi
Lån 1:				
RD flexlån F1, 2,4472%	26.216.175	617.497	25.598.678	25.590.998
Lån 7:				
RD obligationslån, 4,0%	28.310.000	0	28.310.000	25.671.508
Lån 8:				
RD kontantlån, 4,2336%	27.459.000	468.020	26.990.980	25.482.924
	81.985.175	1.085.517	80.899.658	76.745.430

Noter

	kr.
Note 6 - Skyldige omkostninger:	
Moms	27.500
Revisor	13.750
Elektricitet	285.051
Renter gældsbrev	3.900
Realkredit Danmark	1.091.689
Elevatorreparation	1.409
Rengøring	16.442
Annoncering	4.176
Afregning varmeregnskab 2004/05	802
	1.444.719

Note 7 - Beregning af andelsværdi:

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

Egenkapital til fordeling			173.195.746
Andelsindskud			26.375.000
Andelsværdi	$\frac{173.195.746}{26.375.000}$	=	6,57

Andelskronen blev på sidste års generalforsamling sat til 1,85

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi pr. 31. december 2006 gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 6,57.

Andelskronens værdi pr. 31. december 2006, opgjort i henhold til litra c, kan maksimalt udgøre 6,57.

Noter

Note 7 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)
Andelenes værdi ved en andelskrone på 6,57:

Lejl.nr.	Adresse	Oprindeligt indskud	Andelsværdi 31/12 2006 iht. litra c
1	Erik Eriksensgade 7, st.tv.	641.695,84	4.213.801
2	Erik Eriksensgade 7, st.th.	463.592,32	3.044.255
3	Erik Eriksensgade 7, 1.tv.	654.791,55	4.299.796
4	Erik Eriksensgade 7, 1.th.	477.997,82	3.138.851
5	Erik Eriksensgade 7, 2.tv.	667.887,27	4.385.791
6	Erik Eriksensgade 7, 2.th.	491.093,53	3.224.846
7	Erik Eriksensgade 7, 3.tv.	694.078,70	4.557.781
8	Erik Eriksensgade 7, 3.th.	515.975,71	3.388.239
9	Erik Eriksensgade 7, 4.tv.	720.270,66	4.729.775
10	Erik Eriksensgade 7, 4.th.	542.167,14	1.003.089
11	Erik Eriksensgade 7, 5.tv.	746.462,09	4.901.765
12	Erik Eriksensgade 7, 5.th.	569.668,35	3.740.820
13	Erik Eriksensgade 7, 6-penthouse	1.143.266,05	7.507.443
14	Erik Eriksensgade 9, st.tv.	533.000,24	3.500.033
15	Erik Eriksensgade 9, st.th.	574.906,95	3.775.220
16	Erik Eriksensgade 9, 1.tv.	533.000,24	3.500.033
17	Erik Eriksensgade 9, 1.th.	574.906,95	3.775.220
18	Erik Eriksensgade 9, 2.tv.	546.095,96	3.586.028
19	Erik Eriksensgade 9, 2.th.	588.002,67	3.861.216
20	Erik Eriksensgade 9, 3.tv.	559.191,67	3.672.023
21	Erik Eriksensgade 9, 3.th.	601.098,38	3.947.211
22	Erik Eriksensgade 9, 4.tv.	585.383,63	3.844.017
23	Erik Eriksensgade 9, 4.th.	614.194,63	4.033.209
24	Erik Eriksensgade 9, 5.tv.	611.575,06	4.016.008
25	Erik Eriksensgade 9, 5.th.	640.386,06	4.205.200
26	Erik Eriksensgade 9, 6-penthouse	804.084,08	5.280.149
27	Erik Eriksensgade 9, 6-penthouse	804.084,08	5.280.149
28	Erik Eriksensgade 11, st.tv.	533.000,24	3.500.033
29	Erik Eriksensgade 11, st.th.	764.796,40	5.022.160
30	Erik Eriksensgade 11, 1.tv.	533.000,24	3.500.033
31	Erik Eriksensgade 11, 1.th.	776.582,86	5.099.558
32	Erik Eriksensgade 11, 2.tv.	546.095,96	3.586.028
33	Erik Eriksensgade 11, 2.th.	790.987,83	5.194.151
34	Erik Eriksensgade 11, 3.tv.	559.191,67	3.672.023
35	Erik Eriksensgade 11, 3.th.	802.774,29	5.271.549
36	Erik Eriksensgade 11, 4.tv.	585.383,63	3.844.017
37	Erik Eriksensgade 11, 4.th.	817.179,79	5.366.145
38	Erik Eriksensgade 11, 5.tv.	611.575,06	4.016.008
39	Erik Eriksensgade 11, 5.th.	855.157,68	5.615.533
40	Erik Eriksensgade 11, 6.tv.-penthouse	1.300.415,68	8.539.392
	I alt	26.374.998,96	173.195.746

Noter

Note 8 - Eventualforpligtelser:
Der påhviler en momsreguleringsforpligtelse, som foreningen har overtaget ved køb af ejendommen. Beløbet er pr. 31. december 2006 nedskrevet til kr. 1.351.371. Såfremt foreningen ophører med momsaktiviteten skal beløbet refunderes til Told & Skat.

Det skal oplyses, at bygherre JM Danmark indestår for beløbet, såfremt foreningen ikke kan drive momspligtig aktivitet.

Ejendomsretten til foreningens ejendom på statustidspunktet tilhører TWL3 ApS, idet salget af ejendommen først hæves i 2007. Der forventes ikke at blive nogle problemer ved ophævelse af handlen.

Note 9 - Sikkerhedsstillelse:
Til sikkerhed for mellemværende med Grundejerforeningen Havnestad er der tinglyst ejerpantebrev for i alt kr. 97.460 på foreningens ejendom.