TREKRONER REVISION A/S
STATSAUTORISEREDE REVISORER
UNIVERSITETSPARKEN 2 · 4000 ROSKILDE · TLF. 46 36 11 99 · FAX 46 32 18 32 · CVR-NR. 28 99 13 55

Andelsboligforeningen Jutlandia Hus
Erik Eriksens Gade 7-11
2300 København S

CVR-nr. 27 89 47 71

Årsrapport 2009

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens generalforsamling
den 27/4 2010

Dirigent

TREKRONER REVISION A/S
STATSAUTORISEREDE REVISORER
UNIVERSITETSPARKEN 2 · 4000 ROSKILDE · TLF. 46 36 11 99 · FAX 46 32 18 32 · CVR-NR. 28 99 13 55

Indholdsfortegnelse

	side
Påtegninger og foreningsoplysninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
Foreningsoplysninger	4
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	9
Noter	11
Beregning af andelsværdi	15
Fordeling af andelskapital	16

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for Andelsboligforeningen Jutlandia Hus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2009 samt af resultatet af foreningens aktivitet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009.

Vi kan tillige oplyse, at ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de i årsrapporten anførte, og at der ikke påhviler foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse, herunder at andelskronens værdi opgøres efter Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 c, som er på baggrund af offentlig ejendomsvurdering.

København, den 24. februar 2010

Administrator

Dan-Ejendomme as
Tuborg Boulevard 12 - 2900 Hellerup
Tlf. 70 30 20 20 - Fax 70 30 20 21

Dan-Ejendomme as

Bestyrelse

Anders Carstensen, formand

Søren Mineka

Peter Carstensen

Anne Elisabeth Østergaard

TREKRONER REVISION A/S
STATSAUTORISEREDE REVISORER
UNIVERSITETSPARKEN 2 · 4000 ROSKILDE · TLF. 46 36 11 99 · FAX 46 32 18 32 · CVR-NR. 28 99 13 55

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Jutlandia Hus
Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Jutlandia Hus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2009, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet
Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, 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 et årsregnskab, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

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 fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et 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 ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Vort arbejde omfatter desuden beregning af andelsværdier.

Forbehold
Ejendommen er optaget til offentlig vurdering kr. 227.000.000. Ejendommen er, jf. tingbogsattest, erhvervet/tilbageskødet i 2007 til kr. 168.000.000. Vi er ikke i besiddelse af særskilt mæglervurdering, hvorfor vi tager forbehold for værdiansættelsen af ejendommens værdi.

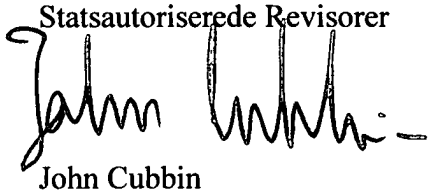
TREKRONER REVISION A/S
STATSAUTORISEREDE REVISORER
UNIVERSITETSPARKEN 2 · 4000 ROSKILDE · TLF. 46 36 11 99 · FAX 46 32 18 32 · CVR-NR. 28 99 13 55

Den uafhængige revisors påtegning - fortsat

Konklusion
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede, under hensyntagen til ovennævnte forbehold, 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 24. februar 2010

Trekroner Revision A/S
Statsautoriserede Revisorer



John Cubbin
Registreret revisor

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Jutlandia Hus Matr.nr. 597, Amagerbros Kvarter, København Beliggende Erik Eriksens Gade 7-11 2300 København S CVR-nr.: 27 89 47 71 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Anders Carstensen, formand Søren Mineka Peter Carstensen Anne Elisabeth Østergaard
Administrator	Dan-Ejendomme as Tuborg Boulevard 12 2900 Hellerup
Revision	Trekroner Revision A/S Statsautoriserede Revisorer Universitetsparken 2 4000 Roskilde
Bankforbindelse	Danske Bank Finanscenter København Holmens Kanal 2 1090 København K

Regnskabspraksis

Årsregnskabet aflægges efter Årsregnskabslovens regnskabsklasse A.

Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg eller fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og nominelt beløb.

Ved indregning og måling må tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen
I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger.

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat
Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Ejendom
Ejendommen er optaget til den offentlige kontante ejendomsværdi pr. 1. oktober 2008.

Afskrivning på låneomkostninger og kurstab foretages i takt med prioritetsgældens afvikling.

Regnskabspraksis - fortsat

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser
Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Likvider
Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Andelskronen
Andelsværdien pr. oprindeligt indskudt andelskrone kan i henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, og under iagttagelse af vedtægternes bestemmelser, opgøres efter følgende 3 metoder:

a) Anskaffelsespris
b) Handelsværdi
c) Kontant ejendomsværdi

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		Budget 2009 kr.	2009 kr.	2008 kr.
	Boligafgift	3.873.000	3.873.000	3.870.818
	Parkering	160.000	123.750	141.600
	Erstatning	0	0	337.479
	Tinglysningsgebyr, regulering 2007	0	0	206.800
	Andre indtægter	0	2.875	0
	Renter m.v. vedr. tilgodehavende indskud	0	273.845	0
	Renteindtægter	90.000	34.836	112.984
	INDTÆGTER	**4.123.000**	**4.308.306**	**4.669.681**
	Ejendomsomkostninger			
	Ejendomsskatter, afgifter og renovation	549.000	492.366	468.762
	Forsikringer	48.000	47.489	46.955
	Grundejerforening	30.000	65.316	65.316
	El	70.000	97.780	75.069
	El, regulering vedr. 2004	0	0	-49.888
2	Reparation og vedligeholdelse	123.000	218.565	71.031
3	Ejendomsservice/renholdelse	220.000	222.687	257.732
		1.040.000	**1.144.203**	**934.977**
	Administrationsomkostninger			
	Administration	54.000	54.400	52.000
	Revision	15.000	16.500	15.750
	Advokat, Y. og B. Møller	50.000	-360	77.480
	Advokat, Kim Hoang Tran	0	31.020	0
	Advokat, Adlex	0	0	268.750
4	Andre honorarer	8.000	24.313	-33.406
5	Møde- og foreningsomkostninger	15.000	27.709	26.779
7	Afskrivning inventar	3.000	2.625	2.625
8	Afskrivning kurstab og låneomkostninger	0	129.182	764
		145.000	**285.389**	**410.742**
	OMKOSTNINGER	**1.185.000**	**1.429.592**	**1.345.719**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		Budget 2009 kr.	2009 kr.	2008 kr.
	RESULTAT FØR RENTER	**2.938.000**	**2.878.714**	**3.323.962**
11	Prioritetsrenter	2.398.000	2.524.783	2.525.093
	Øvrige renter, kreditorer og morarenter	0	0	166
	ÅRETS DRIFTSRESULTAT	**540.000**	**353.931**	**798.703**
11	Betalte prioritetsafdrag	540.000	540.208	535.336
	ÅRETS LIKVIDITETSRESULTAT	**0**	**-186.277**	**263.367**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2009 kr.	2008 kr.
6	Ejendom	227.000.000	227.000.000
7	Inventar	0	2.625
8	Kurstab og låneomkostninger	0	129.182
	Materielle anlægsaktiver	**227.000.000**	**227.131.807**
	Periodeafgrænsningsposter	9.922	0
	Tilgodehavende boligafgift	850	24.350
	Tilgodehavende andelsindskud	0	1.380.306
	Tilgodehavende erstatning	0	337.479
	Tilgodehavende hos advokat	55.858	0
	Øvrige tilgodehavender	2.807	2.621
	Tilgodehavender	**69.437**	**1.744.756**
	Bankbeholdning	1.787.095	1.055.513
	Likvide beholdninger	**1.787.095**	**1.055.513**
	OMSÆTNINGSAKTIVER	**1.856.532**	**2.800.269**
	AKTIVER	**228.856.532**	**229.932.076**

Balance 31. december

Passiver

Note		2009 kr.	2008 kr.
	Andelsindskud	56.395.115	56.395.115
	Opskrivningsfond	122.216.531	122.216.531
	Kursreguleringsfond	2.861.227	4.149.466
	Overførsel til næste år	-4.410.658	-4.764.589
10	**ANDELSKAPITAL**	**177.062.215**	**177.996.523**
11	Prioritetsgæld	50.919.451	51.541.861
	Langfristede gældsforpligtelser	**50.919.451**	**51.541.861**
	Forudbetalt boligafgift inkl. salg af andele	491.603	64.768
9	Varme- og vandregnskab 2009	170.190	232.284
12	Skyldige omkostninger	213.073	96.640
	Kortfristede gældsforpligtelser	**874.866**	**393.692**
	GÆLDSFORPLIGTELSER	**51.794.317**	**51.935.553**
	PASSIVER	**228.856.532**	**229.932.076**

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1 Hovedaktiviteter

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr.nr. 597 Amagerbros kvarter, beliggende Erik Eriksens Gade 7, 9 og 11, 2300 København S.

	2009 kr.	2008 kr.
2 Reparation og vedligeholdelse		
Lovpligtig elevatoreftersyn	21.529	20.232
TDC - alarm elevator	2.529	2.715
Malet trappeopgange	110.203	0
Parkeringskælder	59.176	0
Reparation elevator	0	19.249
Port	0	1.155
Brønd	1.925	0
Nøgler, navneskilte, opslagstavle m.v.	4.358	486
El-anlæg	4.681	1.863
VVS-anlæg	12.785	24.486
Diverse	1.379	845
	218.565	**71.031**
3 Ejendomsservice/renholdelse		
Rengøring	136.124	244.345
Vinduespolering	86.563	13.387
	222.687	**257.732**
4 Andre honorarer		
Dan-Ejendomme as, ekstraordinært honorar	0	-50.000
Revisor, ekstraordinært, Trekroner Revision A/S	3.750	8.750
Retsgebyr	3.640	0
Ingeniør	9.000	0
Varmeregnskab	7.923	7.844
	24.313	**-33.406**

Noter

	2009 kr.	2008 kr.
5 Møde- og foreningsomkostninger		
Gebyrer	5.879	4.446
Kontorhold, trykning af regnskaber m.v.	2.465	2.665
Telefon	2.068	1.744
Mødeudgifter	10.172	11.174
Annoncering	7.125	6.750
	27.709	**26.779**
6 Ejendom		
Bogført værdi 1. januar	227.000.000	252.000.000
Regulering til offentlig vurdering 2008	0	-25.000.000
	227.000.000	**227.000.000**

Kontant ejendomsværdi pr. 1. oktober 2008 kr. 227.000.000.

7 Inventar		
Saldo 1. januar	2.625	5.250
Afskrivning	2.625	2.625
	0	**2.625**
8 Kurstab og låneomkostninger		
Kostpris 1. januar	130.706	130.706
Tilgang	0	0
Kostpris 31. december	**130.706**	**130.706**
Akkumulerede afskrivninger 1. januar	1.524	760
Årets afskrivninger	129.182	764
Akkumulerede afskrivninger 31. december	**130.706**	**1.524**
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**0**	**129.182**

Kurstab og låneomkostninger er restafskrevet i 2009, da gælden er indfriet.

Noter

	2009 kr.	2008 kr.
9 Varme- og vandregnskab 2009		
Á conto varmebidrag	553.954	544.954
Forbrug	-383.764	-312.670
	170.190	**232.284**

10 Andelskapital

	I alt primo kr.	Årets tilgang kr.	Resultat-fordeling kr.	I alt ultimo kr.
Andelsindskud	56.395.115	0	-	56.395.115
Opskrivningsfond	122.216.531	0	-	122.216.531
Kursreguleringsfond	4.149.466	-1.288.239	-	2.861.227
Overførsel til næste år	-4.764.589	540.208	-186.277	-4.410.658
	177.996.523	**-748.031**	**-186.277**	**177.062.215**

11 Prioritetsgæld

	Renteomk. kr.	Betalte afdrag kr.	Restgæld kr.	Kursværdi kr.
RD obligationslån, 4%	1.245.640	0	28.310.000	26.348.117
RD kontantlån, 4,2336%	1.195.490	528.252	25.470.678	24.571.334
RD obligationslån, 6%	83.653	11.956	0	0
	2.524.783	**540.208**	**53.780.678**	**50.919.451**

Noter

	2009 kr.	2008 kr.
12 Skyldige omkostninger		
Moms	3.872	17.550
Revision	16.500	24.500
El	42.621	10.687
Rengøring	29.730	0
B & W Polering	0	39.588
Din Maler v/Christian Pedersen	110.203	0
Udarbejdelse af varmeregnskab	4.000	0
Afregning varmeregnskab 2006/07	0	2.705
Mellemregning Dan-Ejendomme as	2.925	
Diverse	3.222	1.610
	213.073	**96.640**

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Grundejerforeningen Havnestad er der tinglyst ejerpantebrev for i alt kr. 97.460 på foreningens ejendom.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret pantebreve store t.kr. 27.495, t.kr. 27.459, t.kr. 28.310 og t.kr. 1.408 med sikkerhed i foreningens ejendom.

Ifølge det af bestyrelsen oplyste, påhviler der herudover ikke andelsboligforeningen forpligtigelser ud over de i årsregnskabet anførte.

Beregning af andelsværdi

Ifølge "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" fastsættes en andelsværdi i henhold til bestemmelserne i foreningens vedtægter.

Dog må den udregnede værdi ikke overstige den beregnede maksimalpris ifølge ovenstående lovs § 5. Nedenfor er udregnet maksimalprisen ifølge lovens § 5, stk. 2 c.

Maksimalpris ifølge lovgivningens bestemmelser
Beregnet værdi i henhold til § 5, stk. 2 c i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber".

		2009 kr.	2008 kr.
Andelskapital pr. 31. december iflg. balancen		177.062.215	177.996.523
Kontant ejendomsværdi 2008	227.000.000		227.000.000
Bogført værdi pr. 31. december	-227.000.000	0	-227.000.000
Bogført værdi af prioritetsgæld	50.919.451		51.541.861
Kontantværdi	-50.919.451	0	-51.541.861
Hensat til fremtidige forbedringer		0	0
Reguleret andelskapital inkl. andelsindskud		**177.062.215**	**177.996.523**

Beregnet værdi pr. andelskrone:

Reguleret andelskapital =	177.062.215		
Samlet andelsindskud	56.395.115	**3,14**	**3,16**

Den enkelte andels værdi fås ved at gange andelsindskuddet med en faktor 3,14. Den fremkomne værdi er inkl. det oprindelige indskud.

Fordeling af andelskapital

Nr.	Adresse	Oprindeligt indskud kr.	Andelsværdi 2009 kr.
1	Erik Eriksens Gade 7, st. tv.	1.372.038	4.307.749
2	Erik Eriksens Gade 7, st. th.	991.211	3.112.077
3	Erik Eriksens Gade 7, 1. tv.	1.400.079	4.395.789
4	Erik Eriksens Gade 7, 1. th.	1.022.039	3.208.870
5	Erik Eriksens Gade 7, 2. tv.	1.428.034	4.483.558
6	Erik Eriksens Gade 7, 2. th.	1.050.080	3.296.909
7	Erik Eriksens Gade 7, 3. tv.	1.484.116	4.659.639
8	Erik Eriksens Gade 7, 3. th.	1.103.290	3.463.971
9	Erik Eriksens Gade 7, 4. tv.	1.540.113	4.835.450
10	Erik Eriksens Gade 7, 4. th.	1.159.286	3.639.780
11	Erik Eriksens Gade 7, 5. tv.	1.596.109	5.011.259
12	Erik Eriksens Gade 7, 5. th.	1.218.069	3.824.338
13	Erik Eriksens Gade 7, 6 - penthouse	2.444.499	7.674.928
14	Erik Eriksens Gade 9, st. tv.	1.139.692	3.578.259
15	Erik Eriksens Gade 9, st. th.	1.229.303	3.859.609
16	Erik Eriksens Gade 9, 1. tv.	1.139.692	3.578.259
17	Erik Eriksens Gade 9, 1. th.	1.229.303	3.859.609
18	Erik Eriksens Gade 9, 2. tv.	1.167.647	3.666.029
19	Erik Eriksens Gade 9, 2. th.	1.257.258	3.947.379
20	Erik Eriksens Gade 9, 3. tv.	1.195.688	3.754.068
21	Erik Eriksens Gade 9, 3. th.	1.285.299	4.035.418
22	Erik Eriksens Gade 9, 4. tv.	1.251.684	3.929.879
23	Erik Eriksens Gade 9, 4. th.	1.313.254	4.123.189
24	Erik Eriksens Gade 9, 4. tv.	1.307.680	4.105.688
25	Erik Eriksens Gade 9, 5. th.	1.369.250	4.298.998
26	Erik Eriksens Gade 9, 6 - penthouse	1.719.248	5.397.878
27	Erik Eriksens Gade 9, 6 - penthouse	1.719.248	5.397.878
28	Erik Eriksens Gade 11, st. tv.	1.139.692	3.578.259
29	Erik Eriksens Gade 11, st. th.	1.635.297	5.134.298
30	Erik Eriksens Gade 11, 1. tv.	1.139.692	3.578.259
31	Erik Eriksens Gade 11, 1. th.	1.660.465	5.213.318
32	Erik Eriksens Gade 11, 2. tv.	1.167.647	3.666.029
33	Erik Eriksens Gade 11, 2. th.	1.691.293	5.310.107
34	Erik Eriksens Gade 11, 3. tv.	1.195.688	3.754.068
35	Erik Eriksens Gade 11, 3. th.	1.716.461	5.389.127
36	Erik Eriksens Gade 11, 4. tv.	1.251.684	3.929.879
37	Erik Eriksens Gade 11, 4. th.	1.747.289	5.485.917
38	Erik Eriksens Gade 11, 5. tv.	1.307.680	4.105.688
39	Erik Eriksens Gade 11, 5. th.	1.828.454	5.740.747
40	Erik Eriksens Gade 11, 6. tv. - penthouse	2.780.563	8.730.057
	Afrunding	1	5
		56.395.115	**177.062.215**