

Deloitte
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 24213714
Weidekampsgade 6
2300 København S
Telefon: 36 10 20 30
Telefax: 36 10 20 40
www.deloitte.dk

A/B Hesseløgård

CVR-nr. 10 91 82 19

Årsrapport 2008

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2008	6
Balance pr. 31.12.2008	7
Noter	9
Likviditetsoversigt	16

Foreningsoplysninger

Forening

A/B Hesseløgård
Drejøgade 25
2100 København Ø

Bestyrelse

Marianne Marker (formand)
Michael Pedersen
Tom Jørgensen
Mette Bruun
Lars Engelhardt

Suppleanter

Claus Mortensen
Søren Kauffeldt Larsen

Interne revisorer

Michael Frederiksen
Jan Hansen

Revisor suppleant

Kim Svensson

Adminstrator

Advokatfirmaet Jørgen Jacobsen & Anders Boelskifte
Solbjergvej 3
2000 Frederiksberg

Ekstern revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 2008 for A/B Hesseløgård.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lovgivningens og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelsen. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. april 2009

Administrator

Advokatfirmaet Jørgen Jacobsen & Anders Boelskifte

Bestyrelse

Marianne Marker
formand

Michael Pedersen

Tom Jørgensen

Mette Bruun

Lars Engelhardt

Interne revisorer

Michael Frederiksen

Jan Hansen

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i A/B Hesseløgård

Vi har revideret årsrapporten for A/B Hesseløgård for regnskabsåret 01.01.2008 - 31.12.2008 omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. De i resultatopgørelsen anførte budgettal samt likviditetsoversigten er ikke revideret, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på grundlag af vores revision. Vi har udført vores 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2008 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2008 - 31.12.2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Supplerende oplysninger

Vi henviser til note 16 Beregning af andelskrone og andelsværdi. Under beregningen efter litra b, handelsværdi som udlejningsejendom, er handelsværdien pr. 23.01.2009 af valuar vurderet til 302.000.000 kr. svarende til en forrentningsprocent på 0,94%. Da denne forrentningsprocent ligger væsentligt lavere, end hvad øvrige ejendomsmæglere anvender, og da den seneste offentlige vurdering pr. 01.10.2008 udviser en værdi på 204.000.000.kr. finder vi, at der er væsentlig usikkerhed omkring anvendelsen af denne værdi som grundlag for beregningen af den maksimale værdi pr. andelskrone.

København, den 3. april 2009

Deloitte

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Annemarie Angel

statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A virksomheder, samt lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og omkostninger.

Vedligeholdelse

Vedligeholdelse er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen ved lige, uden at den derved bringes i bedre stand end ved erhvervelsen. Omkostninger herudover tillægges ejendommens anskaffelses-sum som forbedringer. Sondringen mellem vedligeholdelses- og forbedringsudgifter vil ofte bero på et skøn.

Prioritetsydelse

Afdrag på prioritetsgæld er medtaget i resultatopgørelsen for at sikre, at foreningen har likviditet til betaling af afdrag på prioritetsgælden.

Skatteforhold

Foreningen har i regnskabsåret 2008 ikke haft skattepligtig aktivitet.

Balancen

Ejendommen

Ejendommen optages til den seneste offentlige ejendomsvurdering, tillagt forbedringer udført efter vurderingen.

Der foretages ikke afskrivning på bygningsværdien.

Det bemærkes, at ejendommens bogførte værdi ikke kan tages som udtryk for handelsværdien. Handelsværdien kan alene fastsættes ved en konkret vurdering af ejendommen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgælden optages til kursværdien på balancedagen. Kursregulering posteres direkte på egenkapitalen.

Resultatopgørelse for 2008

2007 kr.		Note	2008 kr.	Budget 2008 kr.	Budget 2009 kr.
7.723.007	Boligafgift og varme, medlemmer		7.718.528	7.720.000	7.904.000
159.516	Renteindtægter		186.899	75.000	75.000
54.435	Vaskeriets drift	1	-33.604	58.500	0
29.654	Andre indtægter		20.485	6.300	4.800
3.000	Adkomsterklæringer		5.000	0	0
7.969.612	Indtægter		7.897.308	7.859.800	7.983.800
-1.993.040	Prioritetsrenter	2	-1.938.487	-2.047.000	-1.885.000
-1.768	Øvrige renteudgifter		-139	0	0
-1.437.981	Skatter og afgifter	3	-1.602.845	-1.465.857	-1.735.314
-1.153.103	Fjernvarme		-1.056.979	-1.130.000	-1.200.000
-125.861	Forsikringer		-91.556	-140.000	-125.000
-115.029	Belysning		-108.308	-152.000	-130.000
-574.753	Renholdelse mv.	4	-684.235	-571.150	-572.950
-423.885	Honorarer	5	-482.138	-444.800	-503.500
-33.563	Andre omkostninger	6	-38.534	-57.500	-73.000
-343.760	Reparation og vedligeholdelse	7	-863.687	-855.000	-800.000
-110.372	Afskrivninger	8	-110.372	-110.372	-110.000
	Hensat til udbedring af skader				
-600.000	efter rotter		0	0	0
0	Hensat til asfaltering		-100.000	0	0
-6.913.115	Omkostninger		-7.077.280	-6.973.679	-7.134.764
1.056.497	Årets driftsresultat		820.028	886.121	849.036
-872.328	Prioritetsafdrag	2	-922.574	-855.000	-975.700
184.169	Årets nettoresultat		-102.546	31.121	-126.664

Årets nettoresultat foreslås overført til næste år, jf. note 11.

Balance pr. 31.12.2008

	<u>Note</u>	<u>2008</u> <u>kr.</u>	<u>2007</u> <u>kr.</u>
Ejendommen, matr. nr. 5214 mfl., 18 Udenbys Klædebo	8	<u>204.000.000</u>	<u>226.000.000</u>
Anlægsaktiver		<u>204.000.000</u>	<u>226.000.000</u>
Tilgodehavende boligafgift mv.		0	5.843
Mellemregning med administrator		350	199
Antenneregnskab	9	115.031	27.974
Andre tilgodehavender		158.842	108.406
Periodeafgrænsningsposter		<u>24.271</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>298.494</u>	<u>142.422</u>
Likvide beholdninger	10	<u>4.791.975</u>	<u>7.655.953</u>
Likvide beholdninger		<u>4.791.975</u>	<u>7.655.953</u>
Omsætningsaktiver		<u>5.090.469</u>	<u>7.798.375</u>
Aktiver		<u>209.090.469</u>	<u>233.798.375</u>

Balance pr. 31.12.2008

	<u>Note</u>	<u>2008</u> <u>kr.</u>	<u>2007</u> <u>kr.</u>
Andelskapital		268.966	268.966
Overført resultat		<u>171.551.301</u>	<u>192.197.742</u>
Egenkapital	11	<u>171.820.267</u>	<u>192.466.708</u>
Hensat til gaderenovering		575.000	575.000
Hensat til udbedring af skader efter rotter		0	600.000
Hensat til vedligeholdelse, generalforsamlingsbeslutning		200.000	0
Hensat til asfaltering		<u>100.000</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser		<u>875.000</u>	<u>1.175.000</u>
Prioritetsgæld	12	32.629.837	33.975.571
Skyldige omkostninger	13	410.490	395.834
Anden gæld	14	62.057	82.453
Forudbetalt boligafgift		2.243	25.404
Mellemregning, handler		1.743.493	4.087.317
Deposita og fast forudbetalt boligafgift		<u>1.547.082</u>	<u>1.590.088</u>
Gældsforpligtelser		<u>36.395.202</u>	<u>40.156.667</u>
Passiver		<u>209.090.469</u>	<u>233.798.375</u>
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	15		
Beregning af andelskrone og andelenes værdi	16		

Noter

2007 kr.		2008 kr.	Budget 2008 kr.	Budget 2009 kr.
1. Vaskeriets drift				
127.880	Vaskeriindtægter	124.833	156.000	156.000
-34.935	Serviceabonnementer	-36.660	-35.000	-35.000
-237	Reservationssystem mv.	-74.832	-3.000	0
-37.956	El	-45.365	-59.500	-45.000
-317	Diverse	-2.023	0	0
54.435		-34.047	58.500	76.000
2. Prioritetsrenter/-afdrag				
1.993.040	Renter	1.938.487	2.047.000	1.885.000
872.328	Afdrag	922.574	855.000	975.700
2.865.368		2.861.061	2.902.000	2.860.700
3. Skatter og afgifter				
550.110	Grundskyld	604.187	569.857	632.584
331.183	Renovation mv.	305.671	340.000	322.730
556.688	Vandafgift	692.987	556.000	780.000
1.437.981		1.602.845	1.465.857	1.735.314
4. Renholdelse mv.				
236.788	Gårdmand	247.756	276.000	280.000
12.525	Reservegårdmand	0	33.750	33.750
214.653	Trappevask og aftørring	196.249	210.000	210.000
11.178	Rengøring, vaskeri og kontor	4.335	0	12.000
10.595	Vinduespolering	32.909	0	0
62.300	Diverse rengøring og materialer	73.697	10.000	10.000
1.080	Maskindrift	0	0	0
25.634	Sociale ydelser og pensioner	49.289	41.400	27.200
0	Pensionsefterslæb gårdmand	80.000	0	0
574.753		684.235	571.150	572.950

Noter

2007		2008	Budget	Budget
kr.		kr.	2008	2009
kr.		kr.	kr.	kr.
5. Honorarer				
228.000	Administrationshonorar	241.738	300.000	320.000
36.000	Revisionshonorar	39.500	40.000	40.000
6.000	Interne revisorer	6.000	6.000	6.000
31.750	Vurdering af ejendom	23.750	0	22.000
65.833	Bestyrelshonorarer	62.500	70.000	70.000
6.400	Tilskud kontor og telefon	0	0	11.500
2.381	Diverse assistancer	11.921	8.800	11.000
30.000	Inspektørordning	72.003	0	
0	Advokat	1.875	0	
17.521	Lønsumsafgift	22.851	20.000	23.000
423.885		482.138	444.800	503.500
6. Andre omkostninger				
7.615	Telefon og internet	5.128	10.500	
10.098	Arrangementer og møder	13.243	26.000	26.000
1.092	Gårdfest	890	0	15.000
96	Blomster, gaver mv.	1.720	1.000	1.000
2.440	Kontorartikler, porto mv.	4.960	15.000	10.000
5.965	Gebyrer, Dataløn mv.	5.599	5.000	6.000
0	Forsikringskader	0	0	15.000
2.534	Tab ved lejeledighed	0	0	0
150	Tinglysning	2.800	0	0
835	Bestyrelsesmøder	3.424	0	0
4.916	Foreningsmøder	770	0	0
-2.178	Diverse	0	0	0
33.563		38.534	57.500	73.000

Noter

<u>2007</u> <u>kr.</u>		<u>2008</u> <u>kr.</u>	<u>Budget</u> <u>2008</u> <u>kr.</u>	<u>Budget</u> <u>2009</u> <u>kr.</u>
	7. Reparation og vedligeholdelse			
45.022	Blikkenslager	87.440		
25.914	Varmeanlæg, rensning og udsyring	0		
10.141	Varmeanlæg, i øvrigt	70.233		
26.904	Kloakarbejde	974.388		
7.169	Maler	44.688		
13.568	Tømrer	7.575		
8.206	Dørtelefonanlæg	1.725		
0	Tagreparation	2.681		
-15.625	Murer (refusion fra nabo)	0		
79.490	Elektriker inkl. elpærer	1.656		
0	Glarmester	0		
10.917	Låsesmed	26.374		
0	Gård- og vejvedligeholdelse	15.866		
16.387	Haveanlæg	14.378		
20.921	Småanskaffelser	373		
57.154	Serviceaftale TDC, bredbånd	13.753		
31.875	Renovering trapper	0		
5.717	Uforudsete omkostninger	2.557		
0	Anvendt hensættelse, rotteskader	-600.000		
0	Hensat if. generalforsamlingsbeslutning	200.000		
<u>343.760</u>		<u>863.687</u>	<u>855.000</u>	<u>800.000</u>

Noter

	<u>2008</u> kr.	<u>2007</u> kr.
8. Ejendommen, matr. nr. 5214 mfl., 18 Udenbys Klædebo		
Bogført værdi pr. 01.01.2008	225.224.852	225.114.480
Årets nedskrivning	-21.889.628	110.372
	<u>203.335.224</u>	<u>225.224.852</u>
Internetinstallation		
Primo	754.828	862.660
	754.828	862.660
Afskrivning 10% af 1.078.324 kr.	-107.832	-107.832
	<u>646.996</u>	<u>754.828</u>
Vaskeri		
Primo	20.320	22.860
	<u>20.320</u>	<u>22.860</u>
Afskrivning 10% af 25.400 kr.	-2.540	-2.540
	<u>17.780</u>	<u>20.320</u>
	<u>204.000.000</u>	<u>226.000.000</u>
Seneste offentlige ejendomsværdi, 01.10.2008	<u>204.000.000</u>	<u>226.000.000</u>
Heraf grundværdi	<u>41.841.600</u>	<u>41.841.600</u>
9. Antenneregnskab		
Saldo pr. 01.01.2008	27.975	5.892
Afholdte omkostninger	527.344	478.432
Indbetalt a conto 2008, beboere	-440.288	-456.350
	<u>115.031</u>	<u>27.974</u>
10. Likvide beholdninger		
Udlægskasse, bestyrelse	0	1.561
Kassebeholdning vicevært	715	-8.721
Danske Bank, giro	6.310	9.410
Danske Bank, erhvervskonto	984.950	5.598.333
Danske Bank, aftalekonto	3.800.000	2.055.370
	<u>4.791.975</u>	<u>7.655.953</u>

Noter

	Andels- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
11. Egenkapital			
Saldo pr. 01.01.2008	268.966	192.197.742	192.466.708
Kursregulering, prioritetsgæld		423.160	423.160
Opskrivning ejendom til seneste offentlige vurdering		-21.889.628	-21.889.628
Afdrag på prioritetsgæld		922.573	922.573
Overført årets nettoresultat		-102.546	-102.546
	268.966	171.551.301	171.820.267
		Restgæld 31.12.2008 kr.	Kursværdi 31.12.2008 kr.
12. Prioritetsgæld			
Realkredit DK, kontant, 5,6615 %, 2029		31.465.196	32.629.837
		2008 kr.	2007 kr.
Opdeling af lån			
Langfristet del		30.489.496	31.465.170
Kortfristet del (næste års afdrag)		975.700	922.600
		31.465.196	32.387.770
13. Skyldige omkostninger			
Revisionshonorar, afsat		38.000	36.000
Intern revisor		6.000	6.000
Canal Digital		745	0
Lyngholm, kloakservice		2.335	0
Andre kreditorer		2.263	140.783
Lønsumsafgift 4. kv. 2008		5.543	4.146
Københavns Energi, fjernvarme		152.945	166.915
Københavns Energi, el		13.248	21.990
Honorar valuarvurdering		21.875	20.000
Yousee 4. kvartal		143.567	0
Københavns energi, vand		23.969	0
		410.490	395.834

Noter

	2008	2007
	kr.	kr.
14. Anden gæld		
Skyldig A-skat	20.750	41.207
Skyldig ATP	1.220	770
Skyldig AM-bidrag	4.953	8.667
Skyldig Pension	3.417	0
Skyldig feriegiro	31.717	31.809
	62.057	82.453

15. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for engagement med Danske Bank er deponeret ejerpantebrev nom. 10,2 mio. kr. med pant i ejendommen, matr. nr. 5214 m.fl., Udenbys Klædebo.

Foreningen har garanteret for andelshaveres lån efter reglerne i lov om andelsboligforeninger.

Garantien er på 122.886 kr.

16. Beregning af andelskrone og andelenes værdi

Under henvisning til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber skal det oplyses, at salg af andele er underlagt prismaksimeringsbestemmelserne. Den maksimale værdi opgøres på grundlag af den værdi ejendommen værdiansættes til i andelsværdiberegningen. Ifølge lovens § 5, stk. 2 kan ejendommens værdi fastsættes til følgende værdier i andelsværdiberegningen:

Litra a, anskaffelsessummen

Litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuarvurdering)

Litra c, seneste offentlige vurdering

Opmærksomheden henledes på, at andelsværdien påvirkes af ændringer i ejendommens værdiansættelse.

Over tid sker der ændringer i ejendommens værdiansættelse, som vil have væsentlig indfyldelse på andelsværdien, såvel i opadgående som nedadgående retning.

Ejendommens værdiansættelse i henhold til valuarvurdering vil derudover variere afhængig af **den enkelte** valuars konkrete faglige skøn ved opgørelsen af ejendommens handelsværdi.

Noter

		<u>2008</u>	<u>2007</u>
		kr.	kr.
16. Beregning af andelskrone og andelenes værdi, fortsat			
Beregning efter litra b, handelsværdi som udlejningsejendom (valuervurdering)			
Egenkapital ifølge årsrapporten		171.820.267	192.466.708
Regulering, ejendommens værdi:			
Handelsværdi, valuervurdering af 23.01.2009	302.000.000		
Ejendommens regnskabsmæssige værdi	<u>(204.000.000)</u>	<u>98.000.000</u>	<u>106.500.000</u>
Maksimal reguleret egenkapital før bestyrelsens forslag til reservationer		269.820.267	298.966.708
Reserveret til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer på ejendommen, kursudsving på prioritetsgæld samt byggearbejder på ejendommen (udover de regnskabsmæssige hensættelser på 875.000 kr.)		<u>0</u>	<u>0</u>
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital		<u>269.820.267</u>	<u>298.966.708</u>
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital medfører, at værdien pr. kvadratmeter opgøres således:			
	<u>Reguleret egenkapital</u>	<u>269.820.267</u>	<u>298.966.708</u>
	m2	17.400	17.400
Værdi pr. m²		<u>15.507</u>	<u>17.182</u>
Beregning efter litra c, seneste offentlige vurdering			
Maksimal reguleret egenkapital før bestyrelsens forslag til reservationer		171.820.267	192.466.708
Reserveret til imødegåelse af fremtidige værdireguleringer på ejendommen, kursudsving på prioritetsgæld samt byggearbejder på ejendommen (udover de regnskabsmæssige hensættelser på 675.000 kr.)		<u>0</u>	<u>0</u>
Bestyrelsens forslag til reguleret egenkapital		<u>171.820.267</u>	<u>192.466.708</u>

Noter

16. Beregning af andelskrone og andelenes værdi, fortsat

Andelskronen er beregnet således:

<u>Egenkapital</u>	<u>171.820.267</u>	<u>192.466.708</u>
m2	17.400	17.400
Værdi pr. m²	<u>9.875</u>	<u>11.061</u>

I henhold til foreningens vedtægter er andelsværdien gældende fra datoen for generalforsamlingen til den efterfølgende generalforsamling. Dog skal værdien i henhold til domspraksis nedsættes, såfremt ejendommen medregnes til den seneste offentlige vurdering og der fremkommer en ny offentlig vurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at værdien pr. kvadratmeter fastsættes til 15.507 kr.

På generalforsamlingen den 29.04.2008 blev værdien fastsat til 17.182 kr. pr. m².

Likviditetsoversigt for året 2009

	Budget 2009 kr.
Budgetteret nettoresultat for 2009	-126.664
Afskrivninger	110.000
	-16.664
Indbetalinger	
Tilgodehavende boligafgift mv.	0
Mellemregning med administrator	350
Andre tilgodehavender	158.842
Antenneregnskab	115.031
Udbetalinger	
Skyldige omkostninger, forskydning	0
Anden gæld, forskydning	0
Mellemregning, handler	-1.743.493
Årets likviditetsforskydning	-1.485.934
Likvide beholdninger pr. 31.12.2008	4.791.975
Forventede likvide beholdninger pr. 31.12.2009	3.306.041