



H J Andersens og Hustrus Stiftelse

Årsrapport for 2006

Godkendt på stiftelsens ordinære generalforsamling,

den / 2007

---

Dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Stiftelsesoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2006	5
Balance pr. 31. december 2006	6
Noter	8



## Stiftelsesoplysninger

**Selskabets navn:**

H J Andersens og Hustrus Stiftelse  
v/ Difko Ejendomme A/S  
Dag Hammarskjölds Allé 13  
2100 København Ø

CVR-nr. 11 82 03 44

Hjemstedskommune: København

**Bestyrelse:**

**Administrator:**

Difko Ejendomme A/S  
Dag Hammarskjölds Allé 13  
2100 København Ø

**Revisor:**

AP | Statsautoriserede Revisorer  
Nørre Farimagsgade 11  
1364 København K



## Årsrapportens godkendelse

Årsrapporten er godkendt af bestyrelsen, og indstilles hermed til generalforsamlingens godkendelse.  
Fonden ejer udlejningsejendommen Klingseyvej 26 A+B og får herudover indtægter fra forvaltningsdepot i Nordea Bank.

København, den 25. april 2006

---





## Den uafhængige revisors påtegning

Til bestyrelsen i H J Andersens og Hustrus Stiftelse

Vi har revideret årsrapporten for H J Andersens og Hustrus Stiftelse for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2006, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven.

### 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 selskabets 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 selskabets 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 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 stiftelsens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2006 samt af resultatet af stiftelsens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2006 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 25. april 2007

AP | Statsautoriserede Revisorer



Kurt Christensen

Statsautoriseret revisor



## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Regnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven og tilhørende bekendtgørelse bortset fra at ejendommen ikke er optaget til anskaffelsessummen men til den seneste offentlige ejendomsvurdering.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år, bortset fra at obligationer optages i regnskabet til kursværdien jf. den nye Arsregnskabslov.

### Resultatopgørelse

#### Huslejeindtægt

Huslejeindtægt medtages i resultatopgørelsen i det år, som lejeindtægten hidrører.

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er optaget i regnskabet til den seneste offentlige vurdering. Regulering af den offentlige ejendomsvurdering føres over egenkapitalen under opskrivningshenlæggelser.

#### Obligationer og forvaltningsdepot

Obligationsbeholdningen værdiansættes til kursværdi pr. 31. december 2006. Kursreguleringen er medtaget i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender er værdiansat under hensyntagen til en individuel vurdering af eventuel tabsrisiko.



## Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2006

Note	<u>Indtægter</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
1	Lejeindtægter	460.952	437.382
		<u>460.952</u>	<u>437.382</u>
	<u>Omkostninger</u>		
	Ejendomsskatter	55.097	52.224
	Elforbrug	30.161	74.572
	Renovation	12.555	22.189
	Varmeregnskabshonorar	5.690	3.943
2	Forsikringer og abonnementer	7.404	7.204
3	Anden renholdelse	19.688	8.230
4	Viceværtomkostninger	42.197	41.370
5	Administration	45.824	54.893
6	Vedligeholdelse	19.788	32.286
7	Regulering vedrørende byfornyelse	0	-129.826
		<u>238.404</u>	<u>167.085</u>
	<b>Resultat før renter og afskrivninger</b>	<b>222.548</b>	<b>270.297</b>
11	Afskrivninger	-171.621	-171.621
	<b>Resultat før renter</b>	<b>50.927</b>	<b>98.676</b>
8	Renter, netto	-217.060	-184.017
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-166.133</b>	<b>-85.341</b>
9	Skat af årets resultat	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>-166.133</b>	<b>-85.341</b>



Balance pr. 31. december 2006

Note	Aktiver	2006	2005
	<u>Anlægsaktiver</u>		
	<u>Materielle anlægsaktiver</u>		
10	Ejendommen matr. nr. 2776 Vanløse	<u>7.200.000</u>	<u>3.000.000</u>
		<u>7.200.000</u>	<u>3.000.000</u>
	 Anlægsaktiver i alt	 <u>7.200.000</u>	 <u>3.000.000</u>
	 <u>Omsætningsaktiver</u>		
	Tilgodehavender		
	Huslejedebitorer	245	4.990
	Forudbetalte omkostninger	3.370	1.609
	Tilgodehavende tilskud	0	20.000
	Tilgodehavende deponering BRFbank	0	200.459
16	Vandregnskab	<u>13.203</u>	<u>13.156</u>
		<u>16.818</u>	<u>240.214</u>
11	Værdipapirer	<u>31.341</u>	<u>30.530</u>
12	Likvide beholdninger	<u>309.384</u>	<u>13.643</u>
	 Omsætningsaktiver i alt	 <u>357.543</u>	 <u>284.387</u>
	 Aktiver i alt	 <u>7.557.543</u>	 <u>3.284.387</u>





Balance pr. 31. december 2006

Note	<u>Passiver</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	<u>Egenkapital</u>		
13	Egenkapital	<u>1.818.884</u>	<u>2.418.784</u>
		<u>1.818.884</u>	<u>2.418.784</u>
	 <u>Langfristet gældsforpligtelser</u>		
14	Prioritetsgæld	<u>5.033.528</u>	<u>5.083.859</u>
		<u>5.033.528</u>	<u>5.083.859</u>
	 <u>Kortfristet gældsforpligtelser</u>		
	Bankkonto, Nordea	90.720	23.944
	Forudbetalt husleje og deposita	139.069	113.956
	Indvendig vedligeholdelse, lejere	49.080	28.908
	Mellemregning med Københavns Kommune	361.133	338.266
	Skyldigt vedrørende byggesag	12.500	12.500
	Rykkergebyrer	500	0
15	Varmeregnskab	15.822	7.961
17	Skyldige omkostninger	<u>36.307</u>	<u>61.597</u>
		<u>705.132</u>	<u>587.132</u>
	 <u>Gældsforpligtelser i alt</u>	<u>5.738.659</u>	<u>5.670.991</u>
	 <u>Passiver i alt</u>	<u>7.557.543</u>	<u>8.089.775</u>
18	Sikkerhedsstillelse		



## Noter til årsrapporten

	<u>2005</u>	<u>2005</u>
<b>1. <u>Lejeindtægter</u></b>		
Lejeindtægter, boliger	493.229	493.115
Tomgangsleje	-10.389	-33.959
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	-21.888	-21.774
	<u>460.952</u>	<u>437.382</u>
<b>2. <u>Forsikringer og abonnementer</u></b>		
Ejendomsforsikring	7.404	7.204
	<u>7.404</u>	<u>7.204</u>
<b>3. <u>Anden renholdelse</u></b>		
Snerydning/vejsalt	19.688	8.230
	<u>19.688</u>	<u>8.230</u>
<b>4. <u>Viceværtomkostninger</u></b>		
Viceværtservice	42.197	41.370
	<u>42.197</u>	<u>41.370</u>
<b>5. <u>Administration</u></b>		
Kontorhold, porto og gebyrer	1.537	5.439
Revision og regnskab tidligere år	0	500
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.000	13.125
Ekstraarbejder revisor, byggeregnskab	0	15.000
Administrationshonorar DATEA	0	2.800
Administrationshonorar Københavns Kommune	4.200	4.200
Administrationshonorar Difko Ejendomme A/S	14.182	11.643
Ekstra administration, Difko Ejendomme A/S	0	2.186
Rådgivning	363	0
Skilte og tavler	2.491	0
Diverse	8.051	0
	<u>45.824</u>	<u>54.893</u>



## Noter til årsrapporten

	2006	2005
<b>6. <u>Vedligeholdelse</u></b>		
Maler	2.500	0
Murer	4.375	0
Elektriker	540	2.306
VVS-sanitet, utæt rør mv.	3.765	9.106
Varmeanlæg	848	0
Vedligeholdelse vaskemaskiner	0	9.603
Låsesmed	0	2.665
Gårdanlæg/gårdlaug	7.760	3.063
Snedker/tømrer	0	5.544
	19.788	32.286
 <b>7. <u>Regulering vedr. byfornyelse</u></b>		
Driftstab indtægtsført	0	-116.621
Regulering afsat for meget byfornyelse	0	-13.205
	0	-129.826
 <b>8. <u>Renter, netto</u></b>		
Renteudgifter, byggelån	0	3.507
Renteudgifter, mellemregning	22.867	22.866
Renteudgifter, kassekredit	1.741	5.883
Renteudgifter, deponeringskonto BRFbank	0	14
Renteudgifter BRF, 5,17%	178.156	180.848
Renteudgifter BRF, 5%	98.440	98.440
	301.204	311.558
Renteindtægter, bank	3.582	161
Renteindtægter obligationer	0	51
Afkast af forvaltningsdepot	562	662
Tilskud privat byfornyelse	80.000	126.667
	217.060	184.017



## Noter til årsrapporten

	<u>2006</u>	<u>2005</u>
9. <u>Skat af årets resultat</u>		
Stiftelsen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6.		
Det skattepligtige resultat er negativ, hvorfor der ikke påhviler stiftelsen skat.		





## Noter til årsrapporten

<b>10. Eiendom</b>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2006	3.000.000	3.000.000
Byfornyelse	4.633.767	0
Nedskrivning af ejendommen	<u>-433.767</u>	<u>0</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2006	<u><u>7.200.000</u></u>	<u><u>3.000.000</u></u>

Ejendommen er i regnskabet optaget til den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2006.

	<u>Anskaffel-</u>	<u>Akk. af-</u>	<u>Årets af-</u>	<u>Saldo</u>
<u>Byfornyelse</u>	<u>sessum</u>	<u>skrivning</u>	<u>skrivning</u>	<u>ultimo</u>
Byfornyelse	7.148.735	0	0	7.148.735
Tilskud vedligeholdelsesandel	-1.956.000	0	0	-1.956.000
Vedligeholdelsesandel	-44.105	0	0	-44.105
Afskrivning 3,33%	<u>0</u>	<u>343.242</u>	<u>171.621</u>	<u>-514.863</u>
	<u><u>5.148.630</u></u>	<u><u>343.242</u></u>	<u><u>171.621</u></u>	<u><u>4.633.767</u></u>

<b>11. Værdipapirer</b>		
Forvaltningsdepot, Nordea	12.008	12.008
Kapitalkonto, Nordea	577	572
Afkastkonto, Nordea	<u>18.756</u>	<u>17.950</u>
	<u><u>31.341</u></u>	<u><u>30.530</u></u>

<b>12. Likvide midler</b>		
Byggelån, Nordea	<u>309.384</u>	<u>13.643</u>
	<u><u>309.384</u></u>	<u><u>13.643</u></u>



## Noter til årsrapporten

13.	<u>Egenkapital</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	Egenkapital pr. 1. januar 2005	2.418.784	2.504.125
	Opskrivningshenlæggelse	-433.767	0
	Årets resultat	-166.133	-85.341
		<u>1.818.884</u>	<u>2.418.784</u>

		Obligations-		
14.	<u>Prioritetsgæld</u>	<u>Restgæld</u>	<u>restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>
				<u>Afdrag</u>
	1 BRF, 5%, kurs 114	1.840.000	1.840.000	2.134.400
	2 BRF, 5,17%, kurs 100	3.193.528	3.253.718	50.331
		<u>5.033.528</u>	<u>5.093.718</u>	<u>50.331</u>

15.	<u>Varmeregnskab</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
	Varme indbetalt aconto	-63.250	-55.550
	Køb af varme	47.428	47.589
		<u>-15.822</u>	<u>-7.961</u>

16.	<u>Vandregnskab</u>		
	Vand indbetalt aconto	-8.400	-6.900
	Køb af vand	21.603	20.056
		<u>13.203</u>	<u>13.156</u>

17.	<u>Skyldige omkostninger</u>		
	AP   Statsautoriserede Revisorer	15.000	19.375
	Københavns Kommune	4.200	12.600
	Diverse regninger	17.107	29.622
		<u>36.307</u>	<u>61.597</u>

18. Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 2776 Vanløse, kr. 10.000, deponeret i Johan Theodor Petersens Legat.



## Indkomstopgørelse for 2006 for H J Andersens og Hustrus Stiftelse

CVR-nr. 11 82 03 44

Resultat før skat		-166.133
Henlagt til grundejernes investeringsfond §18b		-32.860
Henlagt til grundejernes investeringsfond §18	-36.580	
Vedligeholdelse	<u>19.788</u>	
Såfremt negativ ingen modregning i § 18b	<u>-16.792</u>	
Henlæggelse til §18b modregnet i negativ værdi primo		32.860
Henlagt til indvendig vedligeholdelse	21.888	
Anvendt indvendig vedligeholdelse	<u>-1.716</u>	<u>20.172</u>
Nettoindkomst, punkt 2		-145.961
Bundfradrag max. kr. 25.000		<u>0</u>
Skattepligtig indkomst		<u><u>-145.961</u></u>

### Skattemæssige underskud til fremførelse med ubegrænset fremførselsret:

Regnskabsåret 2003	5.868
Regnskabsåret 2004	283.693
Regnskabsåret 2005	99.481
Regnskabsåret 2006	<u>145.961</u>
	<u><u>535.003</u></u>

