

Boligorganisation	Afdeling	Tilsynsførende kommune
Lægeforeningens Boliger v/Dan Ejendomme as Tuborg Boulevard 12 2900 Hellerup Tlf. 39 46 62 53 Faxnr. 70 30 20 21 E-mail: jha@dan-ejendomme.dk	LBF afdelingsnummer: 101 Nyborggade Nyborggade 1-11 2100 København Ø	Københavns Kommune Rådhuset Njalsgade 13 2300 København S Tlf. 33 66 12 90 Faxnr. 33 66 70 20 E-mail: planogarkitektur@tmf.kk.dk Kommunenr. 102
CVRnr. 151 11 615		

Ejendomsoplysninger:	Antal rum	Bruttoetageareal i alt (m2)	Antal lejemål	å lejemålsenhed	Samlet antal lejemålsenheder
Familieboliger	1	2.760,00	60	1	60
Familieboliger	2	6.198,40	104	1	104
Familieboliger	3	4.380,00	60	1	60
Familieboliger	4	4.152,00	48	1	48
Enkeltværelser	1	120,00	7	1	7
Boliger i alt		17.610,40	279		279
Erhvervslejemål		1.510,00	6	1 pr. 60 m2	26
Carporte/Garager		367,00	18	1/5	4
Lejemålsenheder og m2 i alt		19.487,40	303		309

Matrikelbetegnelser i afdelingen:	BBR-ejendomsnumre :
1173 Udenbys Klædebo Kvarter	66854-1
Skæringsdato for byggregnskab eller driftsstart for afdelingen:	
	1961
Tilsagnsdato:	1960
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet:	591,23
Lejeændringer i årets løb:	Ja
Dato for sidste lejeændring:	1. februar 2009
Ændring i kr. på årsbasis:	1.442.331
Ændring i %:	14,64%
Ændring pr. m2:	74,01

Nøgletal for afdelingen:	Pr. lejemålsenhed	Pr. m2
Henlæggelser/opsparing	15.607,06 kr.	247,47 kr.
Likvider; mellemregning og bank	575,00 kr.	9,12 kr.
Underskudssaldo	-14.810,87 kr.	-234,85 kr.
Omkostninger til vedligeholdelse	13.661,05 kr.	216,62 kr.

Beboerfaciliteter og tekniske installationer:	Ja/Nej
Beboerhus	Ja
Særskilte selskabs-/mødelokaler	Ja
Fællesvaskeri	Ja
Vandinstallation :	
Tostrengt vandsystem	Nej
Regnvand, nedsivningsanlæg/genanvendelse	Nej
Spildevand, rodzoneanlæg/bioværk	Nej
Affald :	
Kildesortering af affald inde i boligen	Nej
Kildesortering af affald uden for boligen	Ja
Forbrugsmåling :	
Vandmåling, individuel	Nej
Vandmåling, kollektiv	Ja
Varmemåling, individuel	Ja
Varmemåling, kollektiv	Nej
El-måling, individuel	Ja
El-måling, kollektiv	Nej
Varmeforsyning :	
Fjernvarme	Ja
Centralvarme, eget anlæg med fast brændsel/olie	Nej
Centralvarme, eget anlæg Naturgas	Nej
Ovne	Nej
Elpaneler	Nej
Solvarmeanlæg	Nej
Varmepumpeanlæg	Nej
Biogasanlæg	Nej
Installationer:	
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Nej
Tørretumbler i de enkelte boliger	Nej
Komfurer i de enkelte boliger	Ja
Kogeplader og særskilt ovn i de enkelte boliger	Ja
Køleskabe i de enkelte boliger	Ja

8

**Nyborggade
Lægeforeningens Boliger**

Note	Resultatopgørelse	Resultat 2009	Budget 2009	Budget 2010
ORDINÆRE UDGIFTER:				
105	1 .9 Nettokapitaludgifter	1.190.525	1.187.000	1.187.000
Offentlige og faste udgifter:				
106	Ejendomsskatter	1.240.143	1.230.000	1.275.000
107	2 Vandudgifter	862.495	788.000	864.000
109	3 Renovation	397.737	345.000	393.000
110	Forsikringer m.m.	399.496	301.000	407.000
111	<u>Afdelingens energiforbrug:</u>			
	.1 El og varme til fællesarealer	381.545	327.000	381.000
	.3 Målerpasning m.v.	145.335	189.000	135.000
112	4 <u>Bidrag til boligorganisationen:</u>			
	.1 Administrationshonorar inkl. revision	733.679	712.000	917.000
113	<u>Afdelingens pligtmæssige bidrag</u>			
	.1 A-Indskud	15.600	16.000	16.000
	.2 G-Indskud	973.374	973.000	1.002.000
Offentlige og faste udgifter i alt		5.149.404	4.881.000	5.390.000
Variable udgifter:				
114	5 Renholdelse	1.236.533	1.360.000	1.005.000
115	6 Almindelig vedligeholdelse	943.251	745.000	759.000
116	7 <u>Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser:</u>			
	.1 Forbrug	3.278.015	3.273.000	2.375.000
	.2 Dækket af tidligere henlæggelser	-3.278.015	0	-3.273.000
117	<u>Istandsættelse ved fraflytning (A-ordning):</u>			
	.1 Istandsættelse ved fraflytning m.v.	1.564.201	500.000	650.000
	.2 Dækket af henlæggelser	-1.000.000	564.201	-500.000
118	8 <u>Særlige aktiviteter:</u>			
	.1 Drift af fællesvaskeri	42.711	20.000	20.000
	.2 Drift af fællesaktiviteter/faciliteter	36.936	32.000	32.000
	.3 Drift af selskabslokale m.v.	2.678	10.000	15.000
119	9 Diverse udgifter	76.581	104.000	121.000
Variable udgifter i alt		2.902.890	2.271.000	1.952.000
10 Henlæggelser:				
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.524.500	2.525.000	2.370.500
121	<u>Istandsættelse ved fraflytninger (A-ordning):</u>			
	.1 Fælleskonto ved fraflytninger (konto 402)	500.000	500.000	650.000
123	Tab ved lejeledighed og fraflytninger	105.000	105.000	200.000
Henlæggelser i alt		3.129.500	3.130.000	3.220.500
Samlede ordinære udgifter i alt		12.372.319	11.469.000	11.749.500

**Nyborggade
Lægeforeningens Boliger**

Note	Resultatopgørelse	Resultat 2009	Budget 2009	Budget 2010
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER:				
125	<u>Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder m.v.:</u>			
	.1 Afdrag (konto 303.1)	390.066		
	.2 Renter m.v.	1.551.930	200.000	1.914.000
126	<u>Afskrivning af forbedringsarbejder m.v.:</u>			
	Afskrivning jf. budget	0	60.000	175.600
129	.1 Tab ved lejeledighed m.v.:	4.261	0	0
	.2 - Dækket af tidligere henlæggelser	-4.261	0	0
130	.1 Tab ved fraflytninger m.v.:	458.688	105.000	200.000
	.2 - Dækket af tidligere henlæggelser	-358.688	-105.000	-200.000
131	<u>Andre renter:</u>			
	.3 Diverse renter	54.974	0	0
133	<u>Afvikling af:</u>			
	.1 Tidligere års underskud (kto. 407)	0	0	635.000
134 11	Ekstraordinære udgifter	3.989	0	0
Ekstraordinære udgifter i alt		2.100.959	260.000	2.724.600
UDGIFTER I ALT		14.473.279	11.729.000	14.474.100
UDGIFTER OG EVT. OVERSKUD I ALT		14.473.279	11.729.000	14.474.100

**Nyborggade
Lægeforeningens Boliger**

Note	Resultatopgørelse	Resultat 2009	Budget 2009	Budget 2010
ORDINÆRE INDTÆGTER:				
201	<u>Boligafgifter og leje:</u>			
12	.1 Almene familieboliger	11.521.479	10.140.000	12.971.000
	.2 Lette kollektivboliger	18.680	0	0
	.3 Erhverv	1.220.089	1.133.000	1.132.700
202	13 Renteindtægter	94.849	100.000	50.000
203	8 <u>Andre ordinære indtægter:</u>			
	.1 Tilskud fra Boligorganisationen	154.500	155.000	185.400
	.2 Drift af fællesvaskeri	77.312	120.000	120.000
	.4 Drift af selskabslokale m.v.	11.025	15.000	15.000
Ordinære indtægter i alt		13.097.935	11.663.000	14.474.100
EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER:				
206	14 Ekstraordinære indtægter	73.082	66.000	0
Ekstraordinære indtægter i alt		73.082	66.000	0
INDTÆGTER I ALT		13.171.016	11.729.000	14.474.100
Årets underskud som overføres til konto 407		1.302.262		
INDTÆGTER OG EVT. UNDERSKUD I ALT		14.473.279	11.729.000	14.474.100

**Nyborggade
Lægeforeningens Boliger**

Note		AKTIVER	Balance pr. 31.12.09	Sidste år 31.12.08 (1.000 kr.)
Anlægsaktiver:				
301	15	Ejendommens anskaffelsessum	14.424.665	14.425
		.1 Kontantværdi pr. 01.10.08	259.000.000	
		.2 Heraf udgør grundværdien	82.027.800	
		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksregulering	14.424.665	14.425
303		<u>Forbedringsarbejder:</u>		
16	.1	Forbedringsarbejder m.v.	32.235.912	31.299
Anlægsaktiver i alt			46.660.577	45.724
Omsætningsaktiver:				
305		<u>Tilgodehavender:</u>		
		.1 Leje inkl. varme	47.304	199
		.2 Beboerindskud	4.500	0
17	.4	Fraflytninger, heraf udgør inkassosager kr.	108.020	626
18	.5	Afsluttede forbrugsregnskaber	153.424	301
19	.6	Andre debitorer	119.136	103
20	.7	Forudbetalte udgifter (periodisering)	601.491	262
307		<u>Likvide beholdninger:</u>		
		.1 Kassebeholdning, bestyrelse og inspektør	5.000	0
		.3 Tilgodehavende hos boligorganisationen	172.674	3.475
Omsætningsaktiver i alt			1.464.754	4.967
AKTIVER I ALT			48.125.331	50.691

**Nyborggade
Lægeforeningens Boliger**

Note	PASSIVER	Balance pr. 31.12.09	Sidste år 31.12.08 (1.000 kr.)
Henlæggelser (afdelingens opsparing)			
401	21 Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	4.536.066	5.290
402	22 Istandsættelse ved fraflytninger (A-ordning)	0	500
404	23 Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	67.338	67
405	24 Tab ved lejeledighed og fraflytninger	219.179	477
Henlæggelser i alt		4.822.582	6.334
407	25 Underskud	-4.576.559	-3.274
Henlæggelser fratrasket evt. underskud		246.023	3.060
Langfristet gæld:			
<u>Finansiering af anskaffelsessum:</u>			
408	26 Oprindelig prioritetsgæld	1.995.093	2.249
409	Beboerindskud	737.750	738
409	Kommuneindskud	2.000	2
412	Byggefondsindestående	11.689.822	11.436
Finansiering af anskaffelsessum		14.424.665	14.425
<u>Andre lån:</u>			
413	27 .1 Forbedringsarbejder m.v.	25.317.252	25.707
414	<u>Andre beboerindskud:</u>		
	.2 Forhøjet indskud ved genudlejning	778.265	649
Langfristet gæld i alt		40.520.182	40.781
Kortfristet gæld:			
418	Gæld til boligorganisationen	0	0
421	28 Skyldige omkostninger	3.377.798	2.875
422	Mellemregning med fraflyttere	9.326	13
423	Deposita og forudbetalt leje	320.795	383
424	Banklån	3.641.169	3.573
29	.3 Afsluttede forbrugsregnskaber	10.037	6
Kortfristet gæld i alt		7.359.125	6.850
PASSIVER I ALT		48.125.331	50.691

**Nyborggade
Lægeforeningens Boliger**

Note	Konto	Faste noter	Resultat 2009	Budget 2009	Budget 2010
1	105.9	Nettokapitaludgifter			
		<u>Prioritering ved nominal- og indekslån :</u>			
101	.1	Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag	253.548	253.000	251.000
	.2	Prioritetsrenter	131.290	128.000	130.000
105	.1	Ydelser på afviklede prioriteter (udamortisering)	805.686	806.000	806.000
			1.190.525	1.187.000	1.187.000
2	107	Vandudgifter			
		Vandforbrug 17.539 m3 (11 måneder)	862.495	788.000	864.000
			862.495	788.000	864.000
3	109	Renovation			
		Renovationsafgift, containerleje og storskrald m.v.	392.858	329.000	389.000
		Rottebekæmpelse, skorstensfejning m.v.	4.879	16.000	4.000
			397.737	345.000	393.000
4	112	Bidrag til boligorganisationen			
		Administrationshonorar pr. lejemålsenhed 2.374,37	733.679	712.000	917.000
			733.679	712.000	917.000
5	114	Renholdelse			
		Lønninger inkl. pension, AMB m.v.	670.631	423.000	845.000
		Trappevask, rengøring, snerydning m.v.	501.571	927.000	145.000
		Drift af inspektørkontor, arbejdstøj m.v.	64.332	10.000	15.000
			1.236.533	1.360.000	1.005.000
6	115	Almindelig vedligeholdelse			
	.2	Primære bygningsdele	2.475	10.000	10.000
	.3	Kompletterende bygningsdele	199.393	102.000	104.000
	.4	Overfladebeklædning	56.039	51.000	52.000
	.5	VVS-Anlæg	224.026	306.000	312.000
	.6	El-Anlæg	359.600	153.000	156.000
	.7	Inventar og udstyr	16.491	82.000	83.000
	.8	Øvrige dele og anlæg	85.228	41.000	42.000
			943.251	745.000	759.000

Nyborggade
Lægeforeningens Boliger

Note	Konto	Faste noter	Resultat 2009	Budget 2009	Budget 2010
7	116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	.2	Primære bygningsdele	0	46.000	16.000
	.3	Kompletterende bygningsdele	111.340	0	0
	.4	Overfladebeklædning	505.238	1.602.000	614.000
	.5	VVS-Anlæg	1.848.466	1.291.000	1.404.000
	.6	El-Anlæg	202.727	115.000	117.000
	.7	Inventar og udstyr	47.383	70.000	72.000
	.8	Øvrige dele og anlæg	562.861	149.000	152.000
			3.278.015	3.273.000	2.375.000
8	118	Særlige aktiviteter			
	.1	<u>Drift af fællesvaskeri</u>			
		Reparationer af maskiner m.v.	39.145	20.000	20.000
		Diverse inkl. vaskekort	3.566	0	0
		Udgifter i alt	42.711	20.000	20.000
		Vaskeriindtægter	-77.312	-120.000	-120.000
		Drift af fællesvaskeri i alt	-34.601	-100.000	-100.000
	.2	<u>Drift af fællesaktiviteter/faciliteter</u>			
		Telefon og internet	36.936	32.000	32.000
		Udgifter i alt	36.936	32.000	32.000
		Drift af fællesaktiviteter/faciliteter i alt	36.936	32.000	32.000
	.3	<u>Drift af selskabslokaler m.v.</u>			
		Rengøringsartikler, service m.v.	2.678	10.000	15.000
		Udgifter i alt	2.678	10.000	15.000
		Indtægter vedr. drift af selskabslokaler m.v.	-11.025	-15.000	-15.000
		Drift af selskabslokaler m.v. i alt	-8.348	-5.000	0
			-6.013	-73.000	-68.000

**Nyborggade
Lægeforeningens Boliger**

Note	Konto	Faste noter	Resultat 2009	Budget 2009	Budget 2010
9	119	Diverse udgifter			
		Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb m.v.	5.000	7.000	7.000
		Beboeraktiviteter	7.632	10.000	10.000
		Kontorholdsudgifter, kopimaskine, porto m.v.	3.880	29.000	29.000
		Øvrige udgifter	60.068	58.000	75.000
			76.581	104.000	121.000
10	120 - 123	Henlæggelser			
	120	Henlægg. til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (kto.401)	2.524.500	2.525.000	2.370.500
		Henlæggelse pr. m2 129,55			
	121	Istandsættelse ved fraflytninger (A-ordn.)			
	.1	Henlægg. til fælleskontoen (kto.402)	500.000	500.000	650.000
		Henlæggelse pr. m2 25,66			
	123	Henlægg. til tab v. lejeledigh. og fraflytn.(kto.405)	105.000	105.000	200.000
		Henlæggelse pr. m2 5,39			
			3.129.500	3.130.000	3.220.500
11	134	Ekstraordinære udgifter			
		Korrektion vedr. tidligere regnskabsår:			
		Huslejererefusion m.m.	3.989	0	0
			3.989	0	0
12	201	Boligafgifter og leje m.v.			
		Huslejeindtægter for regnskabsåret	11.521.479	10.140.000	12.971.000
		Husleje pr. bruttoareal på balancetidspunktet	591,23		
		Bruttoetageareal i m2	19.487		
			11.521.479	10.140.000	12.971.000
13	202	Renter m.v.			
		Renter af mellemregn. med boligorganisationen	94.760	100.000	50.000
		Rentesats til forrentn. af mellemregningen 4,43%			
		Øvrige renter	90	0	0
			94.849	100.000	50.000
14	206	Ekstraordinære indtægter			
		Korrektion vedr. tidligere regnskabsår:			
		Forsikringserstatning	69.762	0	0
		Indtægtsført vedr. fraflyttere m.m.	3.320	66.000	66.000
			73.082	66.000	0

**Nyborggade
Lægeforeningens Boliger**

Note	Konto	Faste noter	Balance pr. 31.12.09	Sidste år 31.12.08
				(1.000 kr.)
15	301	Ejendommens anskaffelsessum		
		Saldo primo	14.424.665	14.425
			14.424.665	14.425
16	303	Forbedringsarbejder		
		Vinduer (ikke afsluttet):		
		Saldo primo	28.747.417	26.542
		+ Tilgang i året	1.326.573	2.243
		- Afdrages jf. konto 125	-299.125	-38
			29.774.864	28.747
		Faldstammer:		
		Saldo primo	794.082	794
			794.082	794
		Elevatorer:		
		Saldo primo	1.757.906	1.844
		- Afdrages jf. konto 125	-90.941	-86
			1.666.965	1.758
		EKSTERNT FINANSIEREDE SAGER I ALT	32.235.912	31.299
			32.235.912	31.299

**Nyborggade
Lægeforeningens Boliger**

Note	Konto	Faste noter	Balance pr. 31.12.09	Sidste år 31.12.08 (1.000 kr.)
17	305 .4	Fraflytninger		
		Fraflytningssager	253.205	584
		Sager til inkasso/advokat	108.020	42
			361.225	626
18	305 .5	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varmeregnskab	153.424	301
			153.424	301
19	305 .6	Andre debitorer		
		Lønforskud	3.488	0
		Forsikringssager	115.648	98
		A-skat	0	5
			119.136	103
20	305 .7	Forudbetalte udgifter (periodisering)		
		Falck	22.308	0
		YouSee	201.749	0
		Vand	377.434	262
			601.491	262
21	401	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser		
		Saldo primo	5.289.581	4.262
		+ Henlagt jf. konto 120	2.524.500	2.579
		- Forbrug i året jf. konto 116	-3.278.015	-1.551
		Opsparing i alt pr m2 232,77	4.536.066	5.290
22	402	Fælleskonto ved fraflytninger (A-ordning)		
		Saldo primo	500.000	433
		+ Henlagt jf. konto 122.1	500.000	500
		- Forbrug i året jf. konto 117	-1.000.000	-433
		Opsparing i alt pr m2 0,00	0	500
23	404	Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)		
		Saldo primo	67.337	72
		- Forbrug i året jf. konto 117	0	-5
		Opsparing i alt pr m2 49,66	67.338	67



**Nyborggade
Lægeforeningens Boliger**

Note	Konto	Faste noter	Balance pr. 31.12.09	Sidste år 31.12.08 (1.000 kr.)
24	405	Tab ved lejeledighed og fraflytninger		
		Saldo primo	477.128	305
		+ Henlagt jf. konto 123	105.000	405
		- Forbrug i året vedr. tab ved lejeledighed	-4.261	-2
		- Forbrug i året vedr. tab ved fraflytninger m.v.	-358.688	-231
		Opsparing i alt pr m2	11,25	
			219.179	477
25	407	Underskud		
		Saldo primo	-3.274.297	-1.760
		+ Årets underskud	-1.302.262	-1.514
		Saldoen udgør i % af driftsudgifterne	-31,62%	
			-4.576.559	-3.274
26	408	Prioritetsgæld		
		Långiver:		
		Økonomistyrelsen		
		Hovedstol		
		2.717.970	1.995.093	2.249
		2.717.970	1.995.093	2.249
27	413	Lån vedr. forbedringsarbejder / ombygning		
		Långiver:		
		Realkredit Danmark		
		2.254.000	1.666.964	1.758
		Nykredit	4.316.538	4.373
		Nykredit	18.606.449	18.849
		Lægeforeningens Boligers Fond	727.300	727
		26.241.300	25.317.252	25.707
28	421	Skyldige kreditorer		
		Afsatte feriepenge	49.773	41
		Samlekonto skyldige kreditorer (leverandører)	2.427.544	1.986
		Periodisering af driftsudgifter	882.315	847
		Periodisering af nettokapitaludgifter	18.166	1
			3.377.798	2.875
29	425	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Antenneregnskab:		
		Programudgifter inkl. Copy-Dan m.v.		
		-775.328	-813.058	-748
		- Opkrævet aconto hos lejere	816.912	718
		+/- Overført fra sidste antenneregnskab	6.183	36
			10.037	6