



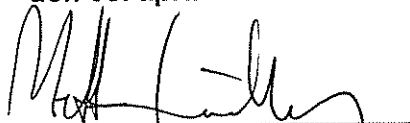
Andelsboligforeningen

Absalonsgade 24

Årsrapport for 2005

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den 30. april 2006



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
<hr/>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2005	5
Balance pr. 31. december 2005	6
Andelskroneberegning	8
Noter til årsrapporten	9

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening :

Absalonsgade 24

SE-nr. xx xx xx xx

Adresse :

Absalonsgade 24

1658 København V

Bestyrelse :

Jan Krog Henningsen (formand)

Jan Holbæk Nielsen

~~Glenn Muhlæk~~ UDTRÅDT

Mette Lindberg

DORTE WJNTZ

Revisor :

AP | Statsautoriserede Revisorer

Nørre Farimagsgade 11

1364 København K

Tlf. nr. 70 15 78 11

Årsrapportens godkendelse

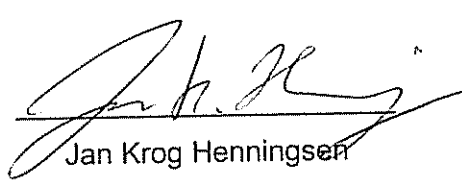
Bestyrelsens påtegning

Det er bestyrelsens opfattelse, at efterfølgende resultatopgørelse giver et retvisende billede af de forløbne regnskabsårs indtægter og udgifter samt at efterfølgende balance giver et retvisende billede af foreningens økonomiske situation pr. 31. december 2005.

Bestyrelsen indstiller derfor nærværende regnskab til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling.

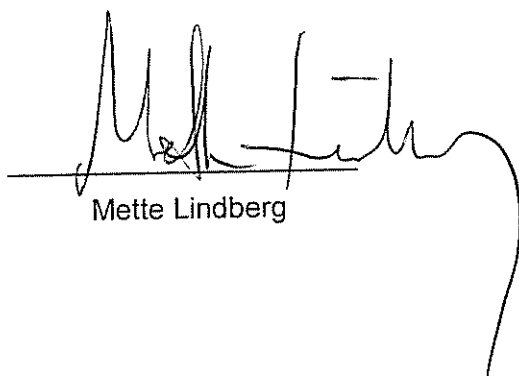
København, den 18. april 2006

Bestyrelse


Jan Krog Henningsen
(Formand)


Jan Hølbæk Nielsen

(Glenn Muhlaek UOTMØT)
DORTE WÜRTE


Mette Lindberg

Revisionspåtegning

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Absalonsgade 24:

Vi har revideret årsrapporten for 2005 for andelsboligforeningen **Absalonsgade 24**, der aflægges efter Årsregnskabsloven.

Foreningens bestyrelse har ansvaret for årsrapporten. Vort ansvar er på grundlag af vor revision at udtrykke en konklusion om årsrapporten.

Den udførte revision

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi tilrettelægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Revisionen omfatter stikprøvevis undersøgelse af information, der understøtter de i årsrapporten anførte beløb og oplysninger. Revisionen omfatter endvidere stillingtagen til den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis og til de væsentlige skøn, som bestyrelsen har udøvet, samt vurdering af den samlede præsentation af årsrapporten. Det er vor opfattelse, at den udførte revision giver et tilstrækkeligt 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 2005 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2005 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 18. april 2006
AP | Statsautoriserede Revisorer



Kurt Christensen

Statsautoriseret Revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne gældende for regnskabsmodel A i Årsregnskabsloven tillempt de særlige forhold i andelsboligforeningen og dets vedtægter.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og udgifter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2005.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen pr. 31. december 2005.

Vedligeholdelsesomkostninger er de omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb i 1987.

Balance

Aktiver:

Ejendommen er bogført til seneste offentlige ejendomsvurdering. Der afskrives ikke på ejendommen.

Passiver:

Prioritetsgæld er medtaget til nominel restgæld, hvilket vil sige, det beløb foreningen skal tilbagebetale ved normale afdrag. Såfremt foreningen havde valgt at indfri gælden pr. 31. december 2005, skulle man have betalt et beløb, svarende til gældens kursværdi pr. 31. december 2005, kr. 4.527.152.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2005

Note	Indtægter	Budget		
		2005	2005	2004
1	Boligafgifter	480.720	480.720	480.720
	Vaskeriindtægter	17.282	12.000	16.259
		<u>498.002</u>	<u>492.720</u>	<u>496.979</u>
	<u>Omkostninger</u>			
	Ejendomsskatter	41.585	66.000	53.711
	Elforbrug	12.243	8.000	12.308
	Vandforbrug aconto	33.060	33.000	35.328
	Ejendommens andel vandforbrug	6.647	6.500	5.627
	Renovation	24.450	0	0
2	Forsikringer og abonnementer	6.663	5.200	6.745
3	Anden renholdelse	15.000	14.000	13.500
	Gårdlaugsbidrag	8.280	8.280	4.140
	Netværk/Bredbånd	0	0	2.955
4	Administration	55.305	51.700	61.771
5	Vedligeholdelse	44.212	35.000	24.822
		<u>247.445</u>	<u>227.680</u>	<u>220.907</u>
	Resultat før afskrivninger og renter	250.557	265.040	276.072
	Omprioriteringsomkostninger	-138.565	0	0
	Afskrivninger	-5.020	-5.020	-5.020
	Resultat før renter	106.972	260.020	271.052
6	Renter, netto	-175.849	-196.700	-202.529
	Årets resultat	<u><u>-68.877</u></u>	<u><u>63.320</u></u>	<u><u>68.523</u></u>

Balance pr. 31. december 2005

Note	<u>Aktiver</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	<u>Anlægsaktiver</u>		
	<u>Materielle anlægsaktiver</u>		
	Ejendommen matr. nr. 216, Udenbys Vester Kvarter:		
7	Ejendommens værdi	8.100.000	8.100.000
8	Installationer	<u>35.148</u>	<u>40.168</u>
	Ejendommen i alt	<u>8.135.148</u>	<u>8.140.168</u>
	 Anlægsaktiver i alt	 <u>8.135.148</u>	 <u>8.140.168</u>
<hr/>			
	<u>Omsætningsaktiver</u>		
	Aconto betalt vand 2005	30.997	34.357
	Restance medlemmer	3.827	0
	Netværk	1.192	1.169
	Forudbetalte omkostninger	7.624	1.287
	Tinglysningskonto Realkredit Danmark	4.962	0
	Danske Bank, driftskonto	<u>8.751</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>57.353</u>	<u>36.813</u>
	 Aktiver i alt	 <u>8.192.501</u>	 <u>8.176.981</u>

Balance pr. 31. december 2005

Note	<u>Passiver</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	<u>Egenkapital</u>		
10	Andelskapital	<u>0</u>	<u>0</u>
11	Reserver i alt	<u>3.553.236</u>	<u>3.622.114</u>
	Egenkapital i alt	<u>3.553.236</u>	<u>3.622.114</u>
	<u>Gældsforpligtelser</u>		
	Langfristede gældsforpligtelser		
12	Prioritetsgæld	<u>4.587.292</u>	<u>4.506.424</u>
		<u>4.587.292</u>	<u>4.506.424</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Danske Bank, driftskonto	0	669
13	Varmeregnskab	-8.181	2.807
14	Skyldige omkostninger	<u>60.154</u>	<u>44.967</u>
		<u>51.973</u>	<u>48.443</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.639.265</u>	<u>4.554.867</u>
	Passiver i alt	<u>8.192.501</u>	<u>8.176.981</u>
15	Sikkerhedsstillelse		
16	Eventualforpligtelse		

Andelskroneberegning pr. 31. december 2005

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen	ukendt
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom	ej vurderet
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2004	8.100.000

Foreningens egenkapital udgør 3.553.236

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt c ovenfor	8.100.000	
Bogført værdi	<u>8.135.148</u>	-35.148

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	4.587.292	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>4.527.152</u>	<u>60.140</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele 3.578.228

Fordelingstal jf. vedtægterne 152

Absalonsgade 24, st.tv.	13	306.033
Absalonsgade 24, st.th.	13	306.033
Absalonsgade 24, 1.tv.	13	306.033
Absalonsgade 24, 1.th.	13	306.033
Absalonsgade 24, 2.tv.	13	306.033
Absalonsgade 24, 2.th.	13	306.033
Absalonsgade 24, 3.tv.	13	306.033
Absalonsgade 24, 3.th.	13	306.033
Absalonsgade 24, 4.tv.	13	306.033
Absalonsgade 24, 4.th.	13	306.033
Absalonsgade 24, 5.tv.	11	258.951
Absalonsgade 24, 5.th.	<u>11</u>	<u>258.951</u>
	<u>152</u>	<u>3.578.228</u>

Noter til årsrapporten

		Budget	
	<u>2005</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
1. <u>Boligafgifter</u>			
Boligafgift	252.648	252.648	252.648
Opkrævet byfornyelse	228.072	228.072	228.072
	<u>480.720</u>	<u>480.720</u>	<u>480.720</u>
2. <u>Forsikringer og abonnementer</u>			
Ejendomsforsikring	4.892	5.200	5.074
ABF-kontingent	1.771	0	1.671
	<u>6.663</u>	<u>5.200</u>	<u>6.745</u>
3. <u>Anden renholdelse</u>			
Rengøring	15.000	14.000	13.500
	<u>15.000</u>	<u>14.000</u>	<u>13.500</u>
4. <u>Administration</u>			
Generalforsamling og møder	846	8.000	695
Kontorhold, porto og gebyrer	196	1.000	1.212
Bestyrelseshonorar/intern revision	12.000	10.000	10.000
Revision og regnskab	7.500	3.400	3.200
Administrationshonorar	13.728	13.800	13.620
Ekstra administrationshonorar	5.400	0	0
Advokat ved byfornyelse	0	10.000	0
Vurderingshonorar af ejendommen	12.500	0	0
Varmeregnskab tidl. år	0	0	24.273
Vandregnskab tidl. år	0	0	3.480
Varmeregnskab	3.135	5.500	5.291
	<u>55.305</u>	<u>51.700</u>	<u>61.771</u>

Noter til årsrapporten

	Budget		
	<u>2005</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
5. <u>Vedligeholdelse</u>			
Maler	1.536		0
Levering og montering antennemast	10.950		0
Tømrer og snedker	0		10.202
Elektriker	3.954		1.512
Ventilationsfilter	0		3.387
VVS-sanitet, vandrør mv.	7.565		8.761
Vedligeholdelse vaskeri	6.524		0
Gård, have og vej i øvrigt	9.754		290
Udgifter arbejdsdag	733		670
5 års gennemgang af ejendommen	3.196		0
Budgettet vedligeholdelse	0	35.000	0
	<u>44.212</u>	<u>35.000</u>	<u>24.822</u>
6. <u>Renter, netto</u>			
Renteudgifter RD, kont. 7,6724%	14.130	197.000	341.417
Renteudgifter RD, kont. 7,2316%	192.210	0	0
Renteudgifter RD, kont. 6,5092%	37.721	0	0
Renteudgifter RD, kont. 3,1916%	3.296	0	0
Renteudgifter RD, kont. 4,1568%	3.045	0	0
Renteudgifter RD, kont. 4,1620%	13.422	0	0
Renteudgifter RD, kont. 4,1620%	39.766	0	0
Renteudgifter RD, kont. 4,1568%	9.021	0	0
Modtaget rentestøtte	-136.912	0	-138.759
Renteudgifter, driftskonto	392	0	0
Renter Vest Administration 3%	6	0	4
	<u>176.097</u>	<u>197.000</u>	<u>202.662</u>
Renteindtægter, driftskonto	248	300	133
	<u>175.849</u>	<u>196.700</u>	<u>202.529</u>

Noter til årsrapporten

7.	<u>Ejendommens værdi</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	Seneste offentlige vurdering primo	8.100.000	5.600.000
	Opskrivning til seneste vurdering	0	2.500.000
		<u>8.100.000</u>	<u>8.100.000</u>

(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2004, kr. 8.100.000)

8.	<u>Installationer</u>	<u>Anskaffel-</u>	<u>Akk. af-</u>	<u>Årets af-</u>	<u>Saldo</u>
		<u>sessum</u>	<u>skrivning</u>	<u>skrivning</u>	<u>ultimo</u>
	Netværk	33.503	3.350	3.350	26.803
	Vaskemaskine	16.695	6.680	1.670	8.345
		<u>50.198</u>	<u>10.030</u>	<u>5.020</u>	<u>35.148</u>

9.	<u>Andelskapital</u>	<u>Antal m2</u>	<u>Pris</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
	Andelshavere	730,00	0	0	0
		<u>730,00</u>		<u>0</u>	<u>0</u>

10.	<u>Reserver</u>		
	Tidligere års resultat	1.122.113	1.053.591
	Opskrivning af ejendommen	2.500.000	2.500.000
	Dette års resultat	-68.877	68.523
		<u>3.553.236</u>	<u>3.622.114</u>

11.	<u>Prioritetsgæld</u>	Obligations-			
	Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Afdrag</u>
	1 RD, kont. 7,6724%	0	0	0	23.990
	2 RD, kont. 7,2316%	0	0	0	23.370
	3 RD, kont. 6,5092%	0	0	0	5.199
	4 RD, kont. 3,1916%	237.031	239.163	233.423	6.969
	5 RD, kont. 4,1568%	0	0	0	1.404
	6 RD, kont. 4,1620%	0	0	0	6.575
	7 RD, kont. 4,1620%	3.544.845	3.605.868	3.498.774	19.580
	8 RD, kont. 4,1568%	805.416	819.288	794.955	4.181
		<u>4.587.292</u>	<u>4.664.319</u>	<u>4.527.152</u>	<u>91.268</u>

Noter til årsrapporten

12. <u>Varmeregnskab</u>	2005	2004
Varme indbetalt aconto	55.776	55.776
Køb af varme	-63.957	-52.969
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	0	0
	<u>-8.181</u>	<u>2.807</u>

13. <u>Skyldige omkostninger</u>		
AP Statsautoriserede Revisorer	7.500	0
Regnskabsudarbejdelse Vest Administration	0	3.200
Mellemregning Vest Administration	-40	50
Diverse skyldige regninger	2.179	0
Byggesag: skyldig entreprenør	38.346	38.346
Københavns Energi	12.169	3.371
	<u>60.154</u>	<u>44.967</u>

14. Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 216, Udenbys Vester Kvarter, kr. 770.000 til sikkerhed overfor Vest Administration A/S.

Pantebreve kr. 50.000 og kr. 45.152 til Jens Peter Pedersen tinglyst på ejendommen.

Drifts- og likviditetsbudget for 2006

Driftsbudget

	Budget	Resultat	Budget
Indtægter	2005	2005	2006
Boligafgift	480.720	480.720	480.720
Vaskeriindtægter	12.000	17.282	15.000
Indtægter i alt	492.720	498.002	495.720
Udgifter			
Ejendomsskatter	66.000	41.585	44.000
EI-forbrug	8.000	12.243	12.000
Vandforbrug	33.000	33.060	31.000
Ejendommens andel vandforbrug	6.500	6.647	7.000
Renovation	0	24.450	19.000
Forsikringer og abonnementer	5.200	6.663	7.000
Anden renholdelse	14.000	15.000	15.000
Gårdlaugsbidrag	8.280	8.280	8.000
Administration	51.700	55.305	25.000
Vedligeholdelse	35.000	44.212	40.000
Afskrivninger	5.020	5.020	5.000
Omprioriteringsomkostninger	0	138.565	0
	232.700	391.030	213.000
Renteudgifter, prioritetslån	197.000	312.611	202.000
Ydelsesstøtte renter	0	-136.912	0
Renteudgifter, driftskredit	-300	150	0
Udgifter i alt	429.400	566.879	415.000
Årets resultat	63.320	-68.877	80.720

(overføres til næste side)

Drifts- og likviditetsbudget for 2006

	Budget	Resultat	Budget
Likviditetsbudget (arbejdskapital)	2005	2005	2006
Årets resultat	63.320	-68.877	80.720
Afskrivninger	<u>5.020</u>	<u>5.020</u>	<u>5.000</u>
Driftens bidrag til likviditet	68.340	-63.857	85.720
Andre ind- og udbetalinger			
Indfrielse af lån	0	-4.453.865	0
Hjemtagelse af nye lån	0	4.626.000	0
Afdrag prioritetsgæld	<u>-107.000</u>	<u>-91.268</u>	<u>-119.000</u>
Ændring i arbejdskapitalen	-38.660	17.010	-33.280
Arbejdskapital primo	<u>-12.000</u>	<u>-11.630</u>	<u>5.000</u>
Arbejdskapital ultimo	<u><u>-50.660</u></u>	<u><u>5.380</u></u>	<u><u>-28.280</u></u>

Arbejdskapitalen kan specificeres således

Omsætningsaktiver	57.353
Kortfristet gæld	<u>-51.973</u>
	<u><u>5.380</u></u>