



STATSAUTORISERED  
REVISORER

Nørre Farimagsgade 11  
1364 København K

Tel +45 70 15 78 11  
Fax +45 70 15 78 12

Mail info@ap.dk

**Andelsboligforeningen  
Absalonsgade 24**

**Årsrapport for 2006**

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,**

**den 10. maj 2007**

**Dirigent**

CVR nr. 24 25 20 19

Interessentskab af  
statsautoriserede revisionsanpartsselskaber

Medlem af  
Moore Stephens International

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	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
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

Mette Lindberg

Rami Milvang

**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 2006.

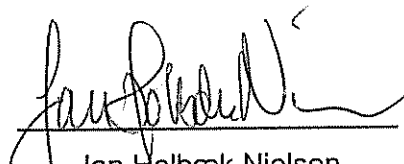
Bestyrelsen indstiller derfor nærværende regnskab til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling.

København, den 9. maj 2007

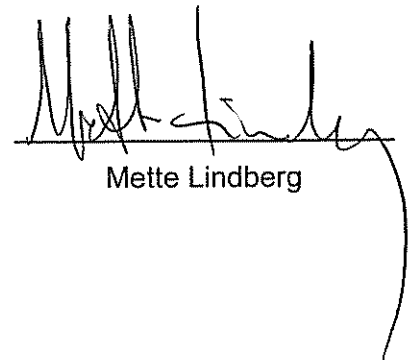
### Bestyrelse



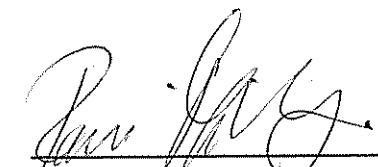
Jan Krog Henningsen  
(Formand)



Jan Holbæk Nielsen



Mette Lindberg



Rami Milvang

## Den uafhængige revisors påtegning

### Til medlemmerne i andelsboligforeningen Absalonsgade 24:

Vi har revideret årsrapporten for andelsboligforeningen **Absalonsgade 24** for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2006, omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, andelskroneberegning 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 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 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 foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2006 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2006 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 9. maj 2007

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 2006.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen pr. 31. december 2006.

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 2006, skulle man have betalt et beløb, svarende til gældens kursværdi pr. 31. december 2006, kr. 4.203.491.

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

Note	<u>Indtægter</u>	Budget		
		2006	2006	2005
1	Boligafgifter	480.720	480.720	480.720
	Vaskeriindtægter	15.396	15.000	17.282
		<u>496.116</u>	<u>495.720</u>	<u>498.002</u>
	<b><u>Omkostninger</u></b>			
	Ejendomsskatter	43.874	44.000	41.585
	Elforbrug	15.139	12.000	12.243
	Vandforbrug sidste år	30.997	31.000	33.060
	Vandforbrug indeværende år	34.720	7.000	6.647
	Renovation	18.735	19.000	24.450
2	Forsikringer og abonnementer	6.665	7.000	6.663
3	Anden renholdelse	19.850	15.000	15.000
	Netværksregnskab	4.290	0	0
	Gårdlaugsbidrag	10.512	8.000	8.280
4	Administration	29.977	25.000	55.305
5	Vedligeholdelse	14.965	40.000	44.212
		<u>229.724</u>	<u>208.000</u>	<u>247.445</u>
	<b>Resultat før afskrivninger og renter</b>	266.392	287.720	250.557
	Omprioriteringsomkostninger	-4.575	0	-138.565
	Afskrivninger	<u>-5.020</u>	<u>-5.000</u>	<u>-5.020</u>
	<b>Resultat før renter</b>	256.797	282.720	106.972
6	Renter, netto	<u>-91.869</u>	<u>-67.000</u>	<u>-175.849</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u>164.928</u>	<u>215.720</u>	<u>-68.877</u>



**Balance pr. 31. december 2006**

Note	<b><u>Aktiver</u></b>	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
	<b><u>Anlægsaktiver</u></b>		
	<b><u>Materielle anlægsaktiver</u></b>		
	Ejendommen matr. nr. 216, Udenbys Vester Kvarter:		
7	Ejendommens værdi	20.100.000	8.100.000
8	Installationer	<u>30.128</u>	<u>35.148</u>
	<b>Ejendommen i alt</b>	<b><u>20.130.128</u></b>	<b><u>8.135.148</u></b>
	 <b>Anlægsaktiver i alt</b>	 <b><u>20.130.128</u></b>	 <b><u>8.135.148</u></b>
	 <b><u>Omsætningsaktiver</u></b>		
	Aconto betalt vand 2005	0	30.997
	Restance medlemmer	58.061	3.827
	Netværk	0	1.192
	Forudbetalte omkostninger	4.885	7.624
	Tinglysningskonto Realkredit Danmark	0	4.962
	Merkur, andelskasse, driftskonto	<u>45.552</u>	<u>8.751</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>108.498</u></b>	<b><u>57.353</u></b>
	 <b>Aktiver i alt</b>	 <b><u>20.238.626</u></b>	 <b><u>8.192.501</u></b>

**Balance pr. 31. december 2006**

Note	<b><u>Passiver</u></b>	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
	<b><u>Egenkapital</u></b>		
10	Andelskapital	<u>0</u>	<u>0</u>
11	Reserver i alt	<u>15.718.163</u>	<u>3.553.236</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>15.718.163</u></b>	<b><u>3.553.236</u></b>
	<b><u>Gældsforpligtelser</u></b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
12	Prioritetsgæld	<u>4.468.465</u>	<u>4.587.292</u>
		<u>4.468.465</u>	<u>4.587.292</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
13	Varmeregnskab	-15.194	-8.181
14	Skyldige omkostninger	<u>67.192</u>	<u>60.154</u>
		<u>51.998</u>	<u>51.973</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.520.463</u></b>	<b><u>4.639.265</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>20.238.626</u></b>	<b><u>8.192.501</u></b>
15	Sikkerhedsstillelse		
16	Eventualforpligtelse		

### Andelskroneberegning pr. 31. december 2006

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 2006	20.100.000

Foreningens egenkapital udgør 15.718.163

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt c ovenfor	20.100.000	
Bogført værdi	<u>20.130.128</u>	-30.128

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	4.468.465	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>4.203.491</u>	<u>264.974</u>

**Merværdi til fordeling på solgte andele** 15.953.009

Fordelingstal jf. vedtægterne 152

Absalonsgade 24, stuen	26	2.728.804
Absalonsgade 24, 1.	26	2.728.804
Absalonsgade 24, 2.tv.	13	1.364.402
Absalonsgade 24, 2.th.	13	1.364.402
Absalonsgade 24, 3.tv.	13	1.364.402
Absalonsgade 24, 3.th.	13	1.364.402
Absalonsgade 24, 4.tv.	13	1.364.402
Absalonsgade 24, 4.th.	13	1.364.402
Absalonsgade 24, 5.tv.	11	1.154.494
Absalonsgade 24, 5.th.	11	1.154.494
	<u>152</u>	<u>15.953.009</u>

## Noter til årsrapporten

		Budget	
	2006	2006	2005
<b>1. <u>Boligafgifter</u></b>			
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>
<b>2. <u>Forsikringer og abonnementer</u></b>			
Ejendomsforsikring	4.950	5.000	4.892
ABF-kontingent	1.715	2.000	1.771
	<u>6.665</u>	<u>7.000</u>	<u>6.663</u>
<b>3. <u>Anden renholdelse</u></b>			
Rengøring	18.000	15.000	15.000
Snerydning	1.850	0	0
	<u>19.850</u>	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
<b>4. <u>Administration</u></b>			
Generalforsamling og møder	1.364	3.000	846
Kontorhold, porto og gebyrer	1.538	1.000	196
Bestyrelseshonorar	8.000	10.000	12.000
Revision og regnskab	12.500	8.000	7.500
Administrationshonorar	0	0	13.728
Ekstra administrationshonorar	0	0	5.400
Advokatassistance, aflysning pantebreve	6.575	0	0
Vurderingshonorar af ejendommen	0	0	12.500
Varmeregnskab	0	3.000	3.135
	<u>29.977</u>	<u>25.000</u>	<u>55.305</u>

## Noter til årsrapporten

	Budget		
	<u>2006</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
<b>5. <u>Vedligeholdelse</u></b>			
Maler	0		1.536
Levering og montering antennemast	0		10.950
Elektriker	2.159		3.954
VVS-varme	8.798		0
VVS-sanitet, vandrør mv.	1.315		7.565
Vedligeholdelse vaskeri	0		6.524
Gård, have og vej i øvrigt	2.693		9.754
Udgifter arbejdsdag	0		733
5 års gennemgang af ejendommen	0		3.196
Budgettet vedligeholdelse	0	40.000	0
	<u>14.965</u>	<u>40.000</u>	<u>44.212</u>
<b>6. <u>Renter, netto</u></b>			
Renteudgifter RD, kont. 7,6724%	0	0	14.130
Renteudgifter RD, kont. 7,2316%	0	0	192.210
Renteudgifter RD, kont. 6,5092%	0	0	37.721
Renteudgifter RD, kont. 3,1916%	9.312	9.300	3.296
Renteudgifter RD, kont. 4,1568%	35.647	35.700	3.045
Renteudgifter RD, kont. 4,1620%	0	0	13.422
Renteudgifter RD, kont. 4,1620%	157.006	157.000	39.766
Renteudgifter RD, kont. 4,1568%	0	0	9.021
Modtaget rentestøtte	-110.060	-135.000	-136.912
Renteudgifter, driftskonto	0	0	392
Renter Vest Administration 3%	0	0	6
	<u>91.905</u>	<u>67.000</u>	<u>176.097</u>
Renteindtægter, driftskonto	36	0	248
	<u>91.869</u>	<u>67.000</u>	<u>175.849</u>

## Noter til årsrapporten

7.	<b><u>Eiendommens værdi</u></b>	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
	Seneste offentlige vurdering primo .....	8.100.000	8.100.000
	Opskrivning til seneste vurdering	<u>12.000.000</u>	<u>0</u>
		<u>20.100.000</u>	<u>8.100.000</u>

(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2006, kr. 20.100.000)

8.	<b><u>Installationer</u></b>	<b><u>Anskaffel-</u></b>	<b><u>Akk. af-</u></b>	<b><u>Årets af-</u></b>	<b><u>Saldo</u></b>
		<b><u>sessum</u></b>	<b><u>skrivning</u></b>	<b><u>skrivning</u></b>	<b><u>ultimo</u></b>
	Netværk	33.503	6.700	3.350	23.453
	Vaskemaskine	<u>16.695</u>	<u>8.350</u>	<u>1.670</u>	<u>6.675</u>
		<u>50.198</u>	<u>15.050</u>	<u>5.020</u>	<u>30.128</u>

9.	<b><u>Andelskapital</u></b>	<b><u>Antal m2</u></b>	<b><u>Pris</u></b>	<b><u>2006</u></b>	<b><u>2005</u></b>
	Andelshavere	<u>730,00</u>	0	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>730,00</u>		<u>0</u>	<u>0</u>

10.	<b><u>Reserver</u></b>				
	Tidligere års resultat			1.053.235	1.122.113
	Opskrivning af ejendommen			14.500.000	2.500.000
	Dette års resultat			<u>164.928</u>	<u>-68.877</u>
				<u>15.718.163</u>	<u>3.553.236</u>

11.	<b><u>Prioritetsgæld</u></b>		<b>Obligations-</b>		
	Nr.	<b><u>Restgæld</u></b>	<b><u>restgæld</u></b>	<b><u>Kursværdi</u></b>	<b><u>Afdrag</u></b>
	RD, kont. 3,1916%	215.746	217.499	206.320	21.285
	RD, kont. 4,1620%	3.464.465	3.522.185	3.256.260	80.380
	RD, kont. 4,1568%	<u>788.254</u>	<u>801.418</u>	<u>740.911</u>	<u>17.162</u>
		<u>4.468.465</u>	<u>4.541.102</u>	<u>4.203.491</u>	<u>118.827</u>

## Noter til årsrapporten

<b>12. <u>Varmeregnskab</u></b>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Varme indbetalt aconto	55.776	55.776
Køb af varme	-70.970	-63.957
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	0	0
	<u>-15.194</u>	<u>-8.181</u>
<b>13. <u>Skyldige omkostninger</u></b>		
AP   Statsautoriserede Revisorer	12.500	7.500
Mellemregning Vest Administration	0	-40
Diverse skyldige regninger	6.959	2.179
Byggesag: skyldig entreprenør	38.346	38.346
Københavns Energi	9.387	12.169
	<u>67.192</u>	<u>60.154</u>

## **14. Sikkerhedsstillelser**

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

Ejerpantebreve i ejendommen matr. nr. 216, Udenbys Vester Kvarter, kr. 25.000 til sikkerhed overfor Gårdlauget.

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

### Drifts- og likviditetsbudget for 2007

#### Driftsbudget

	Budget	Resultat	Budget
	2006	2006	2007
<b>Indtægter</b>			
Boligafgift	480.720	480.720	480.720
Vaskeriindtægter	15.000	15.396	15.000
<b>Indtægter i alt</b>	<u>495.720</u>	<u>496.116</u>	<u>495.720</u>
<b>Udgifter</b>			
Ejendomsskatter	44.000	43.874	46.000
El-forbrug	12.000	15.139	15.000
Vandforbrug	31.000	30.997	35.000
Ejendommens andel vandforbrug	7.000	34.720	0
Renovation	19.000	18.735	19.000
Forsikringer og abonnementer	7.000	6.665	7.000
Anden renholdelse	15.000	19.850	20.000
Netværksregnskab	0	4.290	5.000
Gårdlaugsbidrag	8.000	10.512	8.000
Administration	25.000	29.977	30.000
Vedligeholdelse	40.000	14.965	40.000
Afskrivninger	5.000	5.020	5.000
Omprioriteringsomkostninger	0	4.575	0
	<u>213.000</u>	<u>239.319</u>	<u>230.000</u>
Renteudgifter, prioritetslån	202.000	201.965	197.000
Renteudgifter, nyt lån	0	0	33.000
Ydelsesstøtte renter	-135.000	-110.060	-61.000
Renteudgifter, driftskredit	0	-36	0
<b>Udgifter i alt</b>	<u>280.000</u>	<u>331.188</u>	<u>399.000</u>
<b>Årets resultat</b>	<u>215.720</u>	<u>164.928</u>	<u>96.720</u>

(overføres til næste side)



### Drifts- og likviditetsbudget for 2007

	<b>Budget</b>	<b>Resultat</b>	<b>Budget</b>
<b>Likviditetsbudget (arbejdskapital)</b>	<b>2006</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>
Årets resultat	215.720	164.928	96.720
Afskrivninger	<u>5.000</u>	<u>5.020</u>	<u>5.000</u>
Driftens bidrag til likviditet	220.720	169.948	101.720
<b>Andre ind- og udbetalinger</b>			
Hjemtagelse af nyt lån	0	0	1.200.000
Etablering af altaner	0	0	-1.200.000
Afdrag nyt lån	0	0	-15.000
Afdrag prioritetsgæld	<u>-119.000</u>	<u>-118.827</u>	<u>-124.000</u>
Ændring i arbejdskapitalen	101.720	51.121	-37.280
Arbejdskapital primo	<u>5.000</u>	<u>5.379</u>	<u>57.000</u>
<b>Arbejdskapital ultimo</b>	<u>106.720</u>	<u>56.500</u>	<u>19.720</u>

#### Arbejdskapitalen kan specificeres således

Omsætningsaktiver	108.498
Kortfristet gæld	<u>-51.998</u>
	<u>56.500</u>