

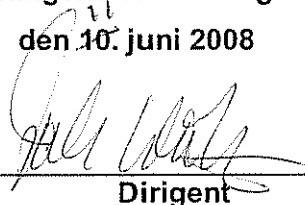


**Andelsboligforeningen
Absalonsgade 24**

Årsrapport for 2007

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den 10. juni 2008



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2007	6
Balance pr. 31. december 2007	7
Andelskroneberegning	9
Noter til årsrapporten	10

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening : Absalonsgade 24

Adresse : Absalonsgade 24
1658 København V

Bestyrelse : Mette Lindberg (formand)
Jan Krog Henningsen (næstformand)
Jan Holbæk Nielsen (kasserer)
Sune Juul-Sørensen

Revisor : AP | Statsautoriserede Revisorer
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K
Tlf. nr. 70 15 78 11

Årsrapportens godkendelse

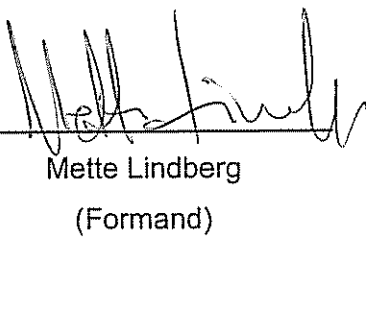
Bestyrelsens påtegning

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 2007.

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

København, den 10¹¹. juni 2008

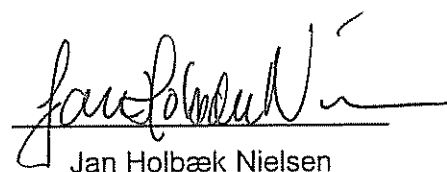
Bestyrelse



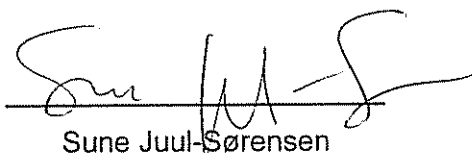
Mette Lindberg
(Formand)



Jan Krog Henningsen



Jan Holbæk Nielsen



Sune Juul-Sørensen

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i andelsboligforeningen Absalonsgade 24:

Vi har revideret årsrapporten for andelsboligforeningen **Absalonsgade 24** for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2007, 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 2007 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2007 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 10. juni 2008

AP | Statsautoriserede Revisorer



Kurt Christensen

Statsautoriseret Revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne gældende for regnskabsmodel A i Årsregnskabsloven tillemptet 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 2007.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen pr. 31. december 2007.

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 2007, skulle man have betalt et beløb, svarende til gældens kursværdi pr. 31. december 2007, kr. 5.225.003.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2007

Note	<u>Indtægter</u>	Budget		
		2007	2007	2006
1	Boligafgifter	507.845	480.720	480.720
	Vaskeriindtægter	10.800	15.000	15.396
	Indtægter ved salg	3.500	0	0
		<u>522.145</u>	<u>495.720</u>	<u>496.116</u>
	<u>Omkostninger</u>			
	Ejendomsskatter	45.937	46.000	43.874
	Elforbrug	20.040	15.000	15.139
	Vandforbrug sidste år	0	0	30.997
	Vandforbrug indeværende år	25.877	35.000	34.720
	Renovation	18.626	19.000	18.735
2	Forsikringer og abonnementer	7.177	7.000	6.665
3	Anden renholdelse	20.575	25.000	19.850
	Netværksregnskab	-2.469	0	4.290
	Gårdlaugsbidrag	8.927	8.000	10.512
4	Administration	24.689	30.000	29.977
5	Vedligeholdelse	21.060	40.000	14.965
		<u>190.439</u>	<u>225.000</u>	<u>229.724</u>
	Resultat før afskrivninger og renter	331.706	270.720	266.392
	Låneomkostninger	-125.345	0	-4.575
	Afskrivninger	-60.964	-5.000	-5.020
	Resultat før renter	145.397	265.720	256.797
6	Renter, netto	-174.718	-169.000	-91.869
	Årets resultat	<u>-29.321</u>	<u>96.720</u>	<u>164.928</u>

Balance pr. 31. december 2007

Note	<u>Aktiver</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	<u>Anlægsaktiver</u>		
	<u>Materielle anlægsaktiver</u>		
	Ejendommen matr. nr. 216, Udenbys Vester Kvarter:		
7	Ejendommens værdi	20.100.000	20.100.000
8	Installationer	31.141	30.128
9	Forbedringer	497.906	0
	Ejendommen i alt	<u>20.629.047</u>	<u>20.130.128</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>20.629.047</u>	<u>20.130.128</u>
	<u>Omsætningsaktiver</u>		
13	Varmeregnskab	30.904	15.194
	Restance medlemmer	4.230	58.061
	Forudbetalte omkostninger	19.976	4.885
	Merkur, andelskasse, driftskonto	737.883	45.552
	Omsætningsaktiver i alt	<u>792.993</u>	<u>123.692</u>
	Aktiver i alt	<u>21.422.040</u>	<u>20.253.820</u>

Balance pr. 31. december 2007

Note	<u>Passiver</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	<u>Egenkapital</u>		
10	Andelskapital	<u>0</u>	<u>0</u>
11	Reserver i alt	<u>15.688.842</u>	<u>15.718.163</u>
	Egenkapital i alt	<u>15.688.842</u>	<u>15.718.163</u>
	<u>Gældsforpligtelser</u>		
	Langfristede gældsforpligtelser		
12	Prioritetsgæld	<u>5.667.828</u>	<u>4.468.465</u>
		<u>5.667.828</u>	<u>4.468.465</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
14	Skyldige omkostninger	<u>65.370</u>	<u>67.192</u>
		<u>65.370</u>	<u>67.192</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.733.198</u>	<u>4.535.657</u>
	Passiver i alt	<u>21.422.040</u>	<u>20.253.820</u>
15	Sikkerhedsstillelse		
16	Eventualforpligtelse		

Andelskroneberegning pr. 31. december 2007

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 2007		20.100.000
	Foreningens egenkapital udgør		15.688.842
	Ejendommens værdi reguleres således:		
	Værdi jf. punkt c ovenfor	20.100.000	
	Bogført værdi	<u>20.629.047</u>	-529.047
	Regulering af prioritetsgæld:		
	Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	5.667.828	
	Kursværdi prioritetsgæld	<u>5.225.003</u>	<u>442.825</u>
	Merværdi til fordeling på solgte andele		<u><u>15.602.620</u></u>
	Fordelingstal jf. vedtægterne		<u>152</u>
	Absalonsgade 24, stuen	26	2.668.869
	Absalonsgade 24, 1.	26	2.668.869
	Absalonsgade 24, 2.tv.	13	1.334.435
	Absalonsgade 24, 2.th.	13	1.334.435
	Absalonsgade 24, 3.tv.	13	1.334.435
	Absalonsgade 24, 3.th.	13	1.334.435
	Absalonsgade 24, 4.tv.	13	1.334.435
	Absalonsgade 24, 4.th.	13	1.334.435
	Absalonsgade 24, 5.tv.	11	1.129.137
	Absalonsgade 24, 5.th.	11	1.129.137
		<u>152</u>	<u><u>15.602.620</u></u>

Noter til årsrapporten

		Budget	
	2007	2007	2006
1. <u>Boligafgifter</u>			
Boligafgift	279.773	252.648	252.648
Opkrævet byfornyelse	228.072	228.072	228.072
	<u>507.845</u>	<u>480.720</u>	<u>480.720</u>
2. <u>Forsikringer og abonnementer</u>			
Ejendomsforsikring	5.056	5.000	4.950
ABF-kontingent	2.121	2.000	1.715
	<u>7.177</u>	<u>7.000</u>	<u>6.665</u>
3. <u>Anden renholdelse</u>			
Rengøring	19.825	20.000	18.000
Snerydning	750	5.000	1.850
	<u>20.575</u>	<u>25.000</u>	<u>19.850</u>
4. <u>Administration</u>			
Generalforsamling og møder	1.035	3.000	1.364
Kontorhold, porto og gebyrer	1.466	3.000	1.538
Bestyrelseshonorar	6.000	10.000	8.000
Revision og regnskab	14.000	14.000	12.500
Revision og regnskab sidste år	2.188	0	0
Advokatassistance, aflysning pantebreve	0	0	6.575
	<u>24.689</u>	<u>30.000</u>	<u>29.977</u>

Noter til årsrapporten

		Budget	
	2007	2007	2006
5. <u>Vedligeholdelse</u>			
Maler	0		0
Levering og montering antennemast	0		0
Elektriker	2.420		2.159
VVS-varme	0		8.798
VVS-sanitet, vandrør mv.	2.038		1.315
Vedligeholdelse vaskeri	6.117		0
Gård, have og vej i øvrigt	512		2.693
Overtaget forbringer stuen	9.973		0
5 års gennemgang af ejendommen	0		0
Budgettet vedligeholdelse	0	40.000	0
	<u>21.060</u>	<u>40.000</u>	<u>14.965</u>
6. <u>Renter, netto</u>			
Renteudgifter RD, kont. 3,1916%	8.625	8.500	9.312
Renteudgifter RD, kont. 4,1568%	34.923	35.000	35.647
Renteudgifter RD, kont. 4,1620%	153.608	153.500	157.006
Renteudgifter RD, kont. 5,0%	35.464	33.000	0
Modtaget rentestøtte	-58.239	-61.000	-110.060
Renteudgifter, driftskonto	337	0	0
Renter Vest Administration 3%	0	0	0
	<u>174.718</u>	<u>169.000</u>	<u>91.905</u>
Renteindtægter, driftskonto	0	0	36
	<u>174.718</u>	<u>169.000</u>	<u>91.869</u>

Noter til årsrapporten

7.	<u>Ejendommens værdi</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	Seneste offentlige vurdering primo	20.100.000	8.100.000
	Opskrivning til seneste vurdering	<u>0</u>	<u>12.000.000</u>
		<u>20.100.000</u>	<u>20.100.000</u>

(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2007, kr. 20.100.000)

		<u>Anskaffel-</u>	<u>Akk. af-</u>	<u>Årets af-</u>	<u>Saldo</u>
8.	<u>Installationer</u>	<u>sessum</u>	<u>skrivning</u>	<u>skrivning</u>	<u>ultimo</u>
	Netværk	33.503	10.050	3.350	20.103
	Vaskemaskine	<u>24.235</u>	<u>10.020</u>	<u>3.177</u>	<u>11.038</u>
		<u>57.738</u>	<u>20.070</u>	<u>6.527</u>	<u>31.141</u>

		<u>Anskaffel-</u>	<u>Akk. af-</u>	<u>Årets af-</u>	<u>Saldo</u>
8.	<u>Forbedringer</u>	<u>sessum</u>	<u>skrivning</u>	<u>skrivning</u>	<u>ultimo</u>
	Altaner og tagterrasse	552.343	0	54.437	497.906
		<u>552.343</u>	<u>0</u>	<u>54.437</u>	<u>497.906</u>

		<u>Antal m2</u>	<u>Pris</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
9.	<u>Andelskapital</u>				
	Andelshavere	730,00	0	0	0
		<u>730,00</u>		<u>0</u>	<u>0</u>

10.	<u>Reserver</u>		
	Tidligere års resultat	1.218.163	1.053.235
	Opskrivning af ejendommen	14.500.000	14.500.000
	Dette års resultat	<u>-29.321</u>	<u>164.928</u>
		<u>15.688.842</u>	<u>15.718.163</u>

Noter til årsrapporten

11. <u>Prioritetsgæld</u>	Obligations-			
Nr.	<u>Restgæld</u>	<u>restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Afdrag</u>
RD, kont. 3,1916%	193.774	195.178	184.131	21.973
RD, kont. 4,1620%	3.380.687	3.435.105	3.096.060	83.778
RD, kont. 4,1568%	770.367	782.822	705.557	17.883
RD, oblig. 5,0%	<u>1.323.000</u>	<u>1.323.000</u>	<u>1.239.254</u>	<u>0</u>
	<u>5.667.828</u>	<u>5.736.105</u>	<u>5.225.003</u>	<u>123.634</u>
12. <u>Varmeregnskab</u>			2007	2006
Varme indbetalt aconto			46.800	55.776
Køb af varme			-77.704	-70.970
			<u>-30.904</u>	<u>-15.194</u>
13. <u>Skyldige omkostninger</u>				
AP Statsautoriserede Revisorer			14.000	12.500
Diverse skyldige regninger			0	6.959
Byggesag: skyldig entreprenør			38.346	38.346
Københavns Energi			<u>13.024</u>	<u>9.387</u>
			<u>65.370</u>	<u>67.192</u>
14. <u>Sikkerhedsstillelser</u>				
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.				