



STATSAUTORISERED
REVISORER

Norre 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 2008


Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den 30. april 2009


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	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2008	6
Balance pr. 31. december 2008	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 2008.

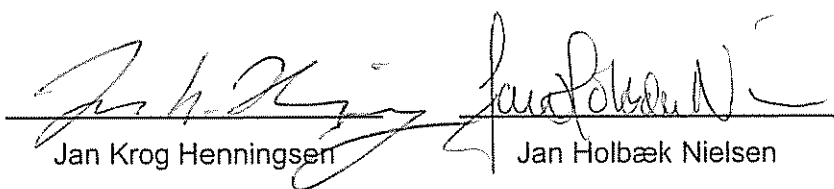
Bestyrelsen indstiller derfor nærværende regnskab til godkendelse på foreningens ordinære generalforsamling.

København, den 23. april 2009

Bestyrelse

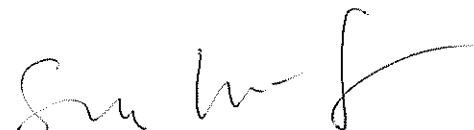


Mette Lindberg
(Formand)



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 2008, 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 2008 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2008 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

København, den 23. april 2009

AP | Statsautoriserede Revisorer



Kurt Christensen

Statsautoriseret Revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med reglerne gældende for regnskabsklasse 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 2008.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen pr. 31. december 2008.

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 2008, skulle man have betalt et beløb, svarende til gældens kursværdi pr. 31. december 2008.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2008

Note	<u>Indtægter</u>	Budget		
		2008	2008	2007
1	Boligafgifter	453.192	453.000	451.685
	Vaskeriindtægter	10.800	11.000	10.800
	Indtægter ved salg	0	4.000	3.500
		<u>463.992</u>	<u>468.000</u>	<u>465.985</u>
	<u>Omkostninger</u>			
	Ejendomsskatter	48.188	47.000	45.937
	Elforbrug	22.227	20.000	20.040
	Restvarmeforbrug 2007	30.904	0	-56.160
	Restvarmeforbrug 2008	12.237	-57.000	0
	Vandforbrug indeværende år	-6.927	30.000	25.877
	Renovation	18.912	20.000	18.626
2	Forsikringer og abonnementer	7.025	11.000	7.177
3	Anden renholdelse	29.125	25.000	20.575
	Netværksregnskab	19	0	-2.469
	Gårdlaugsbidrag	9.320	9.000	8.927
4	Administration	32.557	30.000	24.689
5	Vedligeholdelse	36.180	40.000	21.060
		<u>239.767</u>	<u>175.000</u>	<u>134.279</u>
	Resultat før afskrivninger og renter	224.225	293.000	331.706
	Låneomkostninger	0	0	-125.345
	Afskrivninger	-61.761	-61.000	-60.964
	Resultat før renter	162.464	232.000	145.397
6	Renter, netto	-202.479	-190.800	-174.718
	Årets resultat	<u>-40.015</u>	<u>41.200</u>	<u>-29.321</u>

Balance pr. 31. december 2008

Note	<u>Aktiver</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	<u>Anlægsaktiver</u>		
	<u>Materielle anlægsaktiver</u>		
	Ejendommen matr. nr. 216, Udenbys Vester Kvarter:		
7	Ejendommens værdi	18.100.000	20.100.000
8	Installationer	24.614	31.141
9	Forbedringer	442.672	497.906
	Ejendommen i alt	<u>18.567.286</u>	<u>20.629.047</u>
	 Anlægsaktiver i alt	 <u>18.567.286</u>	 <u>20.629.047</u>
	 <u>Omsætningsaktiver</u>		
13	Varmeregnskab	0	30.904
	Restance medlemmer	8.460	4.230
	Forudbetalte omkostninger	6.342	19.976
	Merkur, andelskasse, Fri opsparingskonto	557.735	0
	Merkur, andelskasse, driftskonto	136.997	737.883
	Omsætningsaktiver i alt	<u>709.534</u>	<u>792.993</u>
	 Aktiver i alt	 <u>19.276.820</u>	 <u>21.422.040</u>

Balance pr. 31. december 2008

Note	<u>Passiver</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	<u>Egenkapital</u>		
10	Andelskapital	<u>0</u>	<u>0</u>
11	Reserver i alt	<u>13.648.827</u>	<u>15.688.842</u>
	Egenkapital i alt	<u>13.648.827</u>	<u>15.688.842</u>
	<u>Gældsforpligtelser</u>		
	Langfristede gældsforpligtelser		
12	Prioritetsgæld	<u>5.539.185</u>	<u>5.667.828</u>
		<u>5.539.185</u>	<u>5.667.828</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
14	Skyldige omkostninger	<u>88.808</u>	<u>65.370</u>
		<u>88.808</u>	<u>65.370</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>5.627.993</u>	<u>5.733.198</u>
	Passiver i alt	<u>19.276.820</u>	<u>21.422.040</u>
15	Sikkerhedsstillelse		

Andelskroneberegning pr. 31. december 2008

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 2008	18.100.000

Foreningens egenkapital udgør 13.648.827

Ejendommens værdi reguleres således:

Værdi jf. punkt c ovenfor	18.100.000	
Bogført værdi	<u>18.567.286</u>	-467.286

Regulering af prioritetsgæld:

Restgæld prioritetsgæld jf. årsrapporten	5.539.185	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>5.223.365</u>	<u>315.820</u>

Merværdi til fordeling på solgte andele 13.497.361

Fordelingstal jf. vedtægterne 152

Absalonsgade 24, stuen	26	2.308.759
Absalonsgade 24, 1.	26	2.308.759
Absalonsgade 24, 2.tv.	13	1.154.380
Absalonsgade 24, 2.th.	13	1.154.380
Absalonsgade 24, 3.tv.	13	1.154.380
Absalonsgade 24, 3.th.	13	1.154.380
Absalonsgade 24, 4.tv.	13	1.154.380
Absalonsgade 24, 4.th.	13	1.154.380
Absalonsgade 24, 5.tv.	11	976.783
Absalonsgade 24, 5.th.	<u>11</u>	<u>976.783</u>
	<u>152</u>	<u>13.497.361</u>

Noter til årsrapporten

		Budget	
	2008	2008	2007
1. <u>Boligafgifter</u>			
Boligafgift	225.120	224.928	223.613
Opkrævet byfornyelse	<u>228.072</u>	<u>228.072</u>	<u>228.072</u>
	<u>453.192</u>	<u>453.000</u>	<u>451.685</u>
2. <u>Forsikringer og abonnementer</u>			
Ejendomsforsikring	5.432	8.000	5.056
ABF-kontingent	<u>1.593</u>	<u>3.000</u>	<u>2.121</u>
	<u>7.025</u>	<u>11.000</u>	<u>7.177</u>
3. <u>Anden renholdelse</u>			
Trappevask, vinduespolering og hovedrengøring	28.875	20.000	19.825
Snerydning	<u>250</u>	<u>5.000</u>	<u>750</u>
	<u>29.125</u>	<u>25.000</u>	<u>20.575</u>
4. <u>Administration</u>			
Generalforsamling og møder	322	3.000	1.035
Kontorhold, porto og gebyrer	985	3.000	1.466
Bestyrelseshonorar	8.000	8.000	6.000
Revision og regnskab	16.000	16.000	14.000
Revision og regnskab sidste år	<u>7.250</u>	<u>0</u>	<u>2.188</u>
	<u>32.557</u>	<u>30.000</u>	<u>24.689</u>

Noter til årsrapporten

		Budget	
	2008	2008	2007
5. <u>Vedligeholdelse</u>			
Elektriker	20.932		2.420
VVS-varme	813		0
VVS-sanitet, vandrør mv.	8.145		2.038
Vedligeholdelse vaskeri	601		6.117
Gård, have og vej i øvrigt	5.689		512
Overtaget forbringer stuen	0		9.973
Budgettet vedligeholdelse	0	40.000	0
	<u>36.180</u>	<u>40.000</u>	<u>21.060</u>
6. <u>Renter, netto</u>			
Renteudgifter RD, kont. 3,1916%	7.915	5.800	8.625
Renteudgifter RD, kont. 4,1568%	34.168	31.000	34.923
Renteudgifter RD, kont. 4,1620%	150.066	135.000	153.608
Renteudgifter RD, kont. 5,0%	72.104	70.000	35.464
Modtaget rentestøtte	-54.039	-51.000	-58.239
Renteudgifter, driftskonto	0	0	337
	<u>210.214</u>	<u>190.800</u>	<u>174.718</u>
Renteindtægter, opsparingskonto	7.735	0	0
	<u>202.479</u>	<u>190.800</u>	<u>174.718</u>

Noter til årsrapporten

7.	<u>Ejendommens værdi</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	Seneste offentlige vurdering primo	20.100.000	20.100.000
	Nedskrivning til seneste vurdering	<u>-2.000.000</u>	<u>0</u>
		<u>18.100.000</u>	<u>20.100.000</u>

(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2008, kr. 18.100.000)

8.	<u>Installationer</u>	<u>Anskaffel-</u> <u>sessum</u>	<u>Akk. af-</u> <u>skrivning</u>	<u>Årets af-</u> <u>skrivning</u>	<u>Saldo</u> <u>ultimo</u>
	Netværk	33.503	13.400	3.350	16.753
	Vaskemaskine	<u>24.235</u>	<u>13.197</u>	<u>3.177</u>	<u>7.861</u>
		<u>57.738</u>	<u>26.597</u>	<u>6.527</u>	<u>24.614</u>

9.	<u>Forbedringer</u>	<u>Anskaffel-</u> <u>sessum</u>	<u>Akk. af-</u> <u>skrivning</u>	<u>Årets af-</u> <u>skrivning</u>	<u>Saldo</u> <u>ultimo</u>
	Altaner og tagterrasse	<u>552.343</u>	<u>54.437</u>	<u>55.234</u>	<u>442.672</u>
		<u>552.343</u>	<u>54.437</u>	<u>55.234</u>	<u>442.672</u>

10.	<u>Andelskapital</u>	<u>Antal m2</u>	<u>Pris</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	Andelshavere	<u>730,00</u>	0	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>730,00</u>		<u>0</u>	<u>0</u>

11.	<u>Reserver</u>		
	Tidligere års resultat	1.188.842	1.218.163
	Opskrivning af ejendommen	12.500.000	14.500.000
	Dette års resultat	<u>-40.015</u>	<u>-29.321</u>
		<u>13.648.827</u>	<u>15.688.842</u>

Noter til årsrapporten

12.	<u>Prioritetsgæld</u>	Obligations-			
Nr.		<u>Restgæld</u>	<u>restgæld</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Afdrag</u>
	RD, kont. 3,1916%	171.092	172.179	167.926	22.682
	RD, kont. 4,1620%	3.293.367	3.344.488	3.085.290	87.320
	RD, kont. 4,1568%	751.726	763.471	704.302	18.642
	RD, oblig. 5,0%	<u>1.323.000</u>	<u>1.323.000</u>	<u>1.265.846</u>	<u>0</u>
		<u>5.539.185</u>	<u>5.603.138</u>	<u>5.223.365</u>	<u>128.644</u>

13.	<u>Varmeregnskab</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	Varme indbetalt aconto	0	46.800
	Køb af varme	0	-77.704
		<u>0</u>	<u>-30.904</u>

14.	<u>Skyldige omkostninger</u>		
	AP Statsautoriserede Revisorer	16.000	14.000
	Diverse skyldige regninger	24.160	0
	Byggesag: skyldig entreprenør	38.346	38.346
	Københavns Energi	<u>10.302</u>	<u>13.024</u>
		<u>88.808</u>	<u>65.370</u>

15. 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.