Andelsboligforeningen

Absalonsgade 24

Årsrapport for 2010

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den 26. maj 2011

Dirigent

København
Nørre Farimagsgade 11
1364 København K
Tel +45 70 15 78 11
Fax +45 70 15 78 12

Køge
Vordingborgvej 35
4600 Køge
Tel +45 70 15 78 11
Fax +45 56 63 13 99

Farum
Farum Hovedgade 9
3520 Farum
Tel +45 44 48 07 85
Fax +45 44 48 03 63

Århus
Olof Palmes Allé 25 A, 1.
8200 Århus N
Tel +45 87 35 78 11
Fax +45 87 35 78 12

Mail info@ap.dk
www.ap.dk
CVR.nr. 24 25 20 19
Interessentskab af statsautoriserede revisionspartsselskaber

An independent member firm of
MOORE STEPHENS INTERNATIONAL LIMITED

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	1
Årsrapportens godkendelse	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2010	6
Balance pr. 31. december 2010	7
Andelskroneberegning	9
Noter til årsregnskabet	10
Ikke revideret drifts- og likviditetsbudget for 2011	15

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

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2010 for andelsboligforeningen **Absalonsgade 24.**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2010.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den ~~18.~~ 26. maj 2011

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 årsregnskabet for andelsboligforeningen **Absalonsgade 24** for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2010, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet
Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, 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 et årsregnskab, 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der givet et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandlinger, 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 årsregnskabet.
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 årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2010 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2010 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt foreningens vedtægter.

København, den 18. maj 2011
AP | Statsautoriserede Revisorer

Kurt Christensen
Statsautoriseret Revisor

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Endvidere er formålet at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre fællesskaber, § 6, stk. 5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter og udgifter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbene er indbetalt til foreningen pr. 31. december 2010.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med foreningens modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen pr. 31. december 2010.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen herved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb i 1987.

Balance

Materielle anlægsaktiver:

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til seneste offentlige ejendomsvurdering på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, vurderingen falder. I tilfælde hvor vurderingen er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Passiver:

Egenkapital

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

Under "reserver i alt" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

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 2010, skulle den have betalt et beløb svarende til gældens kursværdi.

Andelsværdi:

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af side 9. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgletal:

De i note 17 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2010

Note	Indtægter	2010	Ikke revideret budget 2010	2009
1	Boligafgifter	484.752	484.752	468.972
	Vaskeriindtægter	11.100	10.800	10.800
	Salg af vaskemaskine	3.000	0	0
	Indtægter ved salg	4.500	0	2.848
		503.352	495.552	482.620
	Omkostninger			
	Ejendomsskatter	53.985	53.985	50.453
	Elforbrug	10.658	15.000	16.848
	Restvarmeforbrug 2009	0	0	13.417
	Vandforbrug, 770 m^3 (861m^3)	0	0	39.653
	Opkrævet acontovand	0	0	-46.800
	Renovation	20.328	20.328	20.897
2	Forsikringer og abonnementer	7.503	8.000	7.365
3	Anden renholdelse	31.179	25.000	24.875
	Netværksregnskab	7	0	115
	Gårdlaugsbidrag	10.579	9.343	9.343
4	Administration	35.894	26.500	31.764
5	Vedligeholdelse	36.525	30.000	3.989
	Renovering af tag	119.066	119.000	0
		325.724	307.156	171.919
	Resultat før afskrivninger og renter	177.628	188.396	310.701
	Afskrivninger	-63.268	-61.761	-61.761
	Resultat før renter	114.360	126.635	248.940
6	Renter, netto	-199.897	-195.276	-200.514
	Årets resultat	-85.537	-68.641	48.426
	Betalte prioritetsafdrag	115.107	115.106	110.440

Balance pr. 31. december 2010

Note	Aktiver	2010	2009
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Ejendommen matr. nr. 216, Udenbys Vester Kvarter:		
7	Ejendommens værdi iht. Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2010	18.100.000	18.100.000
8	Installationer	46.887	18.087
9	Forbedringer	670.818	387.438
	Ejendommen i alt	18.817.705	18.505.525
	Anlægsaktiver i alt	18.817.705	18.505.525
	Omsætningsaktiver		
13	Varmeregnskab	38.290	0
	Restance medlemmer	8.310	8.310
	Forudbetalte omkostninger	11.242	7.610
	Merkur, andelskasse, Fri opsparingskonto	7.385	425.788
	Merkur, andelskasse, driftskonto	-864	39.341
	Omsætningsaktiver i alt	64.363	481.049
	Aktiver i alt	18.882.068	18.986.574

Balance pr. 31. december 2010

Note	Passiver	2010	2009
	Egenkapital		
10	Andelskapital	0	0
11	Reserver i alt	13.611.716	13.697.253
	Egenkapital i alt	13.611.716	13.697.253
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
12	Prioritetsgæld	5.142.546	5.257.653
		5.142.546	5.257.653
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Afregning salg af andel	0	9.302
14	Vandregnskab	10.009	0
15	Skyldige omkostninger	117.797	22.366
		127.806	31.668
	Gældsforpligtelser i alt	5.270.352	5.289.321
	Passiver i alt	18.882.068	18.986.574
16	**Sikkerhedsstillelse**		
17	**Nøgletal**		

Noter til årsregnskabet

Andelskroneberegning pr. 31. december 2010

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 2010		18.100.000
	Foreningens egenkapital udgør		13.611.716
	Fradrag for hensættelse til vedligeholdelse		0
	Ejendommens værdi reguleres således:		
	Værdi jf. punkt c ovenfor	18.100.000	
	Bogført værdi	18.817.705	-717.705
	Regulering af prioritetsgæld:		
	Restgæld prioritetsgæld jf. årsregnskabet	5.142.546	
	Kursværdi prioritetsgæld	5.093.612	48.934
	Merværdi til fordeling på solgte andele		12.942.945
	Fordelingstal jf. vedtægterne		152
	Absalonsgade 24, stuen	26	2.213.925
	Absalonsgade 24, 1.	26	2.213.925
	Absalonsgade 24, 2.tv.	13	1.106.962
	Absalonsgade 24, 2.th.	13	1.106.962
	Absalonsgade 24, 3.tv.	13	1.106.962
	Absalonsgade 24, 3.th.	13	1.106.962
	Absalonsgade 24, 4.tv.	13	1.106.962
	Absalonsgade 24, 4.th.	13	1.106.962
	Absalonsgade 24, 5.tv.	11	936.660
	Absalonsgade 24, 5.th.	11	936.660
		152	12.942.945

Noter til årsregnskabet

		2010	Ikke revideret budget 2010	2009
1.	**Boligafgifter**			
	Boligafgift	256.680	244.752	240.900
	Opkrævet byfornyelse	228.072	240.000	228.072
		484.752	484.752	468.972
2.	**Forsikringer og abonnementer**			
	Ejendomsforsikring	5.770	6.000	5.715
	ABF-kontingent	1.733	2.000	1.650
		7.503	8.000	7.365
3.	**Anden renholdelse**			
	Trappevask og vinduespolering	24.000	24.000	24.000
	Rengøring efter dødsbo	2.179	0	0
	Snerydning	5.000	1.000	875
		31.179	25.000	24.875
4.	**Administration**			
	Generalforsamling og møder	0	1.250	2.120
	Gaver og blomster	932	0	0
	Kontorhold, porto og gebyrer	4.062	1.250	1.144
	Bestyrelseshonorar	14.000	8.000	8.000
	Revision og regnskab	16.900	16.000	16.500
	Regulering revisionshonorar tidligere år	0	0	500
	Advokathonorar, amortisering ejerpantebrev	0	0	3.500
		35.894	26.500	31.764

Noter til årsregnskabet

		2010	Ikke revideret budget 2010	2009
5.	**Vedligeholdelse**			
	Elektriker	4.402		0
	Maler	13.062		0
	Tømrer og snedker	0		5.540
	Kloak, gård og gade	3.083		0
	VVS-varme	6.875		4.921
	VVS-sanitet, vandrør mv.	2.984		2.175
	Vedligeholdelse vaskeri	0		523
	Indkøb og installalering ny vaskemaskine	0		20.042
	Gård, have og vej i øvrigt	6.119		2.834
	Postkasser	0		6.300
	Indtægtsført tidligere hensættelse	0		-38.346
	Budgettet vedligeholdelse	0	30.000	0
		36.525	30.000	3.989

6.	**Renter, netto**			
	Renteudgifter RD, kont. 5,6776%	0	0	3.329
	Renteudgifter RD, kont. 4,1568%	32.560	32.560	33.540
	Renteudgifter RD, kont. 4,1620%	142.527	142.528	147.119
	Renteudgifter RD, obl.lån 5,0000%	74.088	74.088	73.366
	Renteudgifter, Bank	102	0	0
	Modtaget rentestøtte	-46.543	-48.900	-49.064
	Renteudgifter, kreditor	406	0	0
	Indfrielsesomkostninger RD-lån	0	0	1.636
		203.140	200.276	209.926
	Renteindtægter, opsparingskonto	3.243	5.000	9.412
		199.897	195.276	200.514

Noter til årsregnskabet

7.	Ejendommens værdi	2010	2009
	Seneste offentlige vurdering primo	18.100.000	18.100.000
	Nedskrivning til seneste vurdering	0	0
		18.100.000	18.100.000

(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2010, kr. 18.100.000)

8.	Installationer	Anskaffelsessum	Akk. afskrivning	Årets afskrivning	Saldo ultimo
	Netværk	33.503	20.100	3.350	10.053
	Nye vaskemaskiner	36.834	0	0	36.834
	Vaskemaskine	24.235	19.551	4.684	0
		94.572	39.651	8.034	46.887

9.	Forbedringer	Anskaffelsessum	Akk. afskrivning	Årets afskrivning	Saldo ultimo
	Altaner og tagterrasse	552.343	164.905	55.234	332.204
	Udvidelse af tagterrasse	338.614	0	0	338.614
		890.957	164.905	55.234	670.818

10.	Andelskapital	Antal m2	Pris	2010	2009
	Andelshavere	730,00	0	0	0
		730,00		0	0

11.	Reserver		
	Tidligere års resultat	13.697.253	1.148.827
	Opskrivning af ejendommen	0	12.500.000
	Dette års resultat	-85.537	48.426
		13.611.716	13.697.253

Noter til årsregnskabet

12. Prioritetsgæld

Nr.	Restgæld	Obligations-restgæld	Kursværdi	Afdrag
RD, kont. 4,1620%	3.107.498	3.152.067	3.067.592	94.858
RD, kont. 4,1568%	712.048	722.380	703.020	20.249
RD, oblig. 5,0%	1.323.000	1.323.000	1.323.000	0
	5.142.546	5.197.447	5.093.612	115.107

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst kontantlån for i alt kr. 6.334.204,55 med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2010 kr. 6.980.560,65. Lånene udløber i år 2031-2033. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

13. Varmeregnskab

	2010	2009
Varme indbetalt aconto	56.160	0
Årsforbrug varme 2010	-94.450	0
Uafregnet varmeregnskab tidligere år	0	0
	-38.290	0

14. Vandregnskab

Vand indbetalt aconto	46.800	0
Årsforbrug vand 2010	-36.791	0
Uafregnet vandregnskab tidligere år	0	0
	10.009	0

15. Skyldige omkostninger

AP | Statsautoriserede Revisorer	16.900	16.500
Diverse skyldige regninger	87.149	2.250
Københavns Energi	13.748	3.616
	117.797	22.366

Noter til årsregnskabet

16. Sikkerhedsstillelser

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

Ejerpantebrevet er under aflysningsbehandling.

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

Jf. § 5, stk 1. hæfter andelshaverne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jf. dog stk. 2. som siger for de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom. Stk. 3, en fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

17. Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer. I andelsboligforeningen A/B Absalonsgade 24 anvendes arealerne som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift er derfor ikke de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:	Antal	Areal m2
Andelsboliger	10	730
		730

	kr. pr. m2 andel	pr. m2 total
Offentlig ejendomsvurdering	24.795	24.795
Valuarvurdering		ej vurderet
Anskaffelsessum (kostpris)		ukendt
Foreslået andelsværdi	17.730	
Reserver uden for andelsværdi	0	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m2	664	